SIVAROM
REAL ESTATE

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

2568

แบบ 56-1 One Report | ปี 2568

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

สาส์นจากประธานกรรมการ

ในรอบปีที่ผ่านมาผลการดำเนินงานของบริษัทต่ำกว่าเป้าหมายทั้งจำนวนยูนิตและมูลค่า เนื่องจากเศรษฐกิจชะลอตัวอย่างรุนแรงต่อเนื่องมาจากปีก่อนหน้านี้ บริษัทจึงได้ปรับกลยุทธ์การบริหารโดยเพิ่มสภาพคล่องให้ยืดหยุ่นมากกว่าสภาวะปกติ ด้วยการชะลอการก่อสร้างให้มีเท่าที่จำเป็นต่ออัตราการขายและพยายามลดสินค้าคงเหลือให้ต่ำลงเพื่อนำเงินไปชำระหนี้ และยังเป็นการช่วยลดภาระดอกเบี้ยจ่ายอีกด้วย นอกจากเรื่องการชำระหนี้แล้ว เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดที่ 1 (ครั้งที่ 1/2566) ก่อนครบกำหนด มูลค่า 90 ล้านบาท และในวันที่ 29 ธันวาคม 2568 ได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดที่ 2 มูลค่า 127 ล้านบาท ตามกำหนด ซึ่งเป็นการไถ่ถอนหุ้นกู้ทั้งหมดของบริษัททำให้อัตราส่วนหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย (Interest – bearing debt) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงอย่างมีนัยสำคัญอยู่ที่ระดับ 1 : 1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จะเห็นได้ว่าในสถานการณ์ที่สภาวะเศรษฐกิจปกติหรือผันผวน บริษัทยังคงให้ความสำคัญในการรักษาวินัยทางการเงินอย่างต่อเนื่อง

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2569 โดยเฉพาะ "ตลาดแนวราบ" บริษัทคาดว่าจะฟื้นตัวแบบค่อยเป็นค่อยไปมากกว่าการขยายตัวอย่างชัดเจน เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่ชะลอการเปิดโครงการใหม่อย่างต่อเนื่องตั้งแต่ต้นปี ส่งผลให้อุปทานคงเหลือลดลง ซึ่งสะท้อนว่าตลาดกำลังปรับตัวเข้าสู่ช่วงสมดุลก่อนที่จะปรับตัวดีขึ้นในลำดับต่อไป ในสถานการณ์ที่เศรษฐกิจของประเทศยังเปราะบาง บริษัทได้ปรับตัวและเตรียมการในด้านต่างๆให้พร้อมเพื่อรองรับความผันผวนในทุกสถานการณ์ไว้ด้วย ซึ่งเป็นการสร้างให้บริษัทมีความเข้มแข็งและยั่งยืนต่อไป

ในนามของบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ผมขอขอบคุณผู้ถือหุ้น คู่ค้า ลูกค้า รวมทั้งผู้บริหาร ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย และพนักงานทุกท่านที่ได้ให้การสนับสนุน และให้ความเชื่อมั่น ไว้วางใจ เป็นอย่างดีมาโดยตลอด ทำให้บริษัทฯ เติบโตอย่างยั่งยืนและมั่นคง พร้อมทั้งพัฒนาให้เจริญก้าวหน้าด้วยความมุ่งมั่น และเติบโตอย่างต่อเนื่องต่อไป

นายปวิณ ชำนิประศาสน์
ประธานกรรมการ
บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

สารบัญ

			หน้า
สาส์นจากประธานกรรมการบริษัท			
ส่วนที่ 1	**การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน**		
	1	โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	1
	2	การบริหารจัดการความเสี่ยง	107
	3	การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	119
	4	การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	129
	5	ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	165
ส่วนที่ 2	**การกำกับดูแลกิจการ**		
	6	นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	166
	7	โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ	187
	8	รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ	207
	9	การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	223
ส่วนที่ 3	**งบการเงิน**		
	10	งบการเงิน	241
ส่วนที่ 4	**เอกสารแนบ**		
	เอกสารแนบ 1	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้รับผิดชอบควบคุมดูแลการทำบัญชีและเลขานุการบริษัท	300
	เอกสารแนบ 2	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย	309
	เอกสารแนบ 3	รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท(Compliance)	311
	เอกสารแนบ 4	ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับที่ดินของโครงการที่มีไว้เพื่อขาย	313
	เอกสารแนบ 5	นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจและกฎบัตรคณะกรรมการชุดต่างๆของบริษัท	320
	เอกสารแนบ 6	รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	366

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของบริษัท

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัท" หรือ “SVR”) (ชื่อเดิม บริษัท สิวารมณ์ จำกัด) จดทะเบียนก่อตั้ง เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 1.00 ล้านบาท และ ณ วันที่ 2 มีนาคม 2565 มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 510.00 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยแนวราบในประเทศไทย ประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ ปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบ้านแนวราบในจังหวัดสมุทรปราการ บริเวณพื้นที่บางปู และเทพารักษ์ ทำเลที่มีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรม เช่น นิคมบางปู และนิคมพัฒนา-จังหวัดระยอง และพื้นที่อื่นๆ ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเพื่อกระจายความเสี่ยงในทำเลที่แตกต่างกันได้แก่ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี และอำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี ภายใต้ชื่อ “สิวารมณ์” หรือ “SIVAROM” ด้วยแนวคิด “Best Smart Living” ซึ่งได้รับผลตอบรับที่ดีจากผู้บริโภค เนื่องจากบริษัทมีความโดดเด่นด้านการออกแบบบ้าน รูปแบบโครงการ การจัดสรรพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน การประยุกต์ใช้เทคโนโลยีเข้าร่วมกับอุปกรณ์ต่างๆ ภายในบ้านเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคยุคใหม่ในทุกแง่มุม

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

นอกจากนี้ในปี 2562 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปหรือแผ่นพรีแคสท์ (Pre-cast) เพื่อการบริหารประสิทธิภาพการผลิตแผ่นพรีแคสท์สำหรับใช้ในโครงการของกลุ่มบริษัท ในสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน จากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ต่อมาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2564 มีมติให้บริษัทจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท ทูบีไบรท์ พรี

แคสท์ จำกัด ในสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันในราคา 40.00 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับราคาทุนโดยอ้างอิงราคาประเมินจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากธุรกิจการผลิตสินค้าแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปมีอัตราทำกำไรอยู่ในระดับต่ำ และการแข่งขันด้านราคาอยู่ในระดับสูง

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

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

สำหรับปี 2566 ในช่วงวันที่ 31 มกราคม 2566 และ 2 กุมภาพันธ์ 2566 บริษัทฯได้เสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) โดยเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 130 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.20 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 286 ล้านบาท บริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2566 และได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วจากจำนวน 380 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 380 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) เป็นจำนวน 510 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 510 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตรา

ไว้หุ้นละ 1 บาท) กับกระทรวงพาณิชย์ในวันเดียวกัน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญจำนวน 510 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและเริ่มทำการซื้อขายเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2566

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

สำหรับปี 2567 บริษัทได้มีโครงการที่สามารถรับรู้รายได้ในปีนี้เพิ่มขึ้นจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์) ตั้งแต่เดือนมกราคม 2567 ประเภทบ้านแฝด อาคารพาณิชย์และทาวน์โฮม จำนวน 241 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนบางกรวย-ไทรน้อย ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี 2) โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร) ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2567 ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 29 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนกาญจนาภิเษก แขวงหลักสอง เขตบางแค จังหวัดกรุงเทพมหานครและสามารถปิดยอดขายโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู) ในเดือนมิถุนายน 2567 ประเภทบ้านแฝด จำนวน 40 ยูนิต

สำหรับปี 2568 บริษัทได้มีโครงการที่สามารถรับรู้รายได้ในปีนี้เพิ่มขึ้นจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (พุทธมณฑล-สาย 3) บ้านเดี่ยว จำนวน 31 ยูนิตและสามารถปิดยอดขายโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) เป็นโครงการประเภทบ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวน 208 ยูนิต ในเดือนกันยายน 2568

บริษัทได้พัฒนาโครงการภายใต้แบรนด์หลัก 6 แบรนด์ ได้แก่ 1) สิวารมณ์ ซิตี้ ที่เน้นกลุ่มลูกค้ารายได้ตั้งแต่ 15,000 บาทขึ้นไป ทำเลที่ตั้งต่างจังหวัด ราคาประมาณ 1.70 - 3.00 ล้านบาทต่อยูนิต 2) สิวารมณ์ วิลเลจ ที่เน้นกลุ่มลูกค้ารายได้ตั้งแต่ 25,000 บาทขึ้นไป ทำเลที่ตั้งใกล้รถไฟฟ้า ราคาประมาณ 2.50 - 5.00 ล้านบาทต่อยูนิต 3) สิวารมณ์ เนเจอร์พลัส ที่เน้นกลุ่มลูกค้ารายได้ตั้งแต่ 30,000 บาทขึ้นไป ทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งอำนวยความสะอาด ราคาประมาณ 2.30 - 5.90 ล้านบาทต่อยูนิต 4) สิวารมณ์ ปาร์ค ที่เน้นกลุ่มลูกค้ารายได้ตั้งแต่ 40,000 บาทขึ้นไป ทำเลที่ตั้งชานเมือง ราคาประมาณ

3.50 – 4.30 ล้านบาทต่อยูนิต และ 5) สิวารมณ์ แกรนด์ ที่เน้นกลุ่มลูกค้ารายได้ตั้งแต่ 50,000 บาทขึ้นไป เน้นบรรยากาศโครงการที่เป็นส่วนตัว ประเภทโครงการบ้านเดียว ราคาประมาณ 4.60 – 6.20 ล้านบาทต่อยูนิต 6) สิวารมณ์ ไฮด์ ที่เน้นกลุ่มลูกค้ากลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 200,000 – 600,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป วัยทำงานอายุประมาณ 30 - 50 ปี เป็นเจ้าของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม(SME) หรือเป็นบุคลากรทางการแพทย์ ประเภทบ้านเดี่ยวราคาเริ่มต้นที่ 12 ล้านบาท ประกอบไปด้วยโครงการทั้งหมด 14 โครงการ แบ่งเป็น โครงการที่จบแล้ว 3 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) เป็นโครงการประเภทบ้านแฝดและทาวน์โฮม จำนวน 158 ยูนิต และ 2) โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) เป็นโครงการประเภทบ้านเดียว จำนวน 116 ยูนิต 3) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์) เป็นโครงการประเภททาวน์โฮม จำนวน 107 ยูนิต โครงการที่อยู่ระหว่างขายและพัฒนา 7 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) เป็นโครงการประเภท บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวน 199 ยูนิต 2) โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) เป็นโครงการประเภทบ้านเดียว จำนวน 222 ยูนิต 3) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) เป็นโครงการประเภทบ้านเดียว บ้านแฝด และทาวน์โฮม จำนวน 134 ยูนิต 4) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู) เป็นโครงการประเภทบ้านแฝด จำนวน 40 ยูนิต 5) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) เป็นโครงการประเภทบ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวน 208 ยูนิต 6) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์) เป็นโครงการประเภทบ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวน 242 ยูนิต 7) โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ76) บ้านเดี่ยว จำนวน 91 ยูนิต และโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา 4 โครงการ คือ 1) โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร) บ้านเดี่ยว จำนวน 29 ยูนิต 2) โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (พุทธมณฑล-สาย 3) บ้านเดี่ยว จำนวน 31 ยูนิต 3) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104) บ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์โฮม จำนวน 489 ยูนิต 4) โครงการแกรนด์ สิวารมณ์2 (สุขุมวิท-บางปู) บ้านเดี่ยว จำนวน 254 ยูนิต

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

บริษัทเน้นพัฒนาสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยแนวราบทุกรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮมในราคา 1 ถึง 15 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 โดยบริษัทจะเลือกพื้นที่ในการพัฒนาโครงการที่มีความต้องการของตลาดและมีรูปแบบบ้านที่แตกต่างจากโครงการอื่นๆ โดยรอบ เช่น การเข้าไปพัฒนาโครงการประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ที่มีโครงการอื่นเป็นประเภทบ้านแฝด และทาวน์โฮม เป็นต้น เพื่อสร้างความแตกต่างจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น อีกทั้ง เพื่อสร้างความหลากหลาย ความน่าสนใจ และตัวเลือกให้แก่ผู้บริโภคมากขึ้น

นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดกลยุทธ์ในการพัฒนาโครงสร้างอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แนวคิด “Best Smart Living” ที่เป็นบ้านที่ครบทุกความต้องการ กับพื้นที่ใช้สอยที่เลือกได้อย่างอิสระ พร้อมความสะดวกสบายมากยิ่งขึ้นกับทุกสมาชิกในครอบครัวและบ้านที่ให้คุณภาพชีวิตได้มากกว่า มอบประสบการณ์ใหม่ และสัมผัสความสุขไปพร้อมกับทุกสมาชิก ในครอบครัวกับบ้านที่ล้อมรอบไปด้วยธรรมชาติที่ให้ความสดชื่นในยามเช้าพร้อมความร่มรื่นในยามเย็น 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 ถือเป็นสิ่งสำคัญอันดับแรกที่บริษัทจะต้องดำเนินการก่อนการพัฒนาโครงการ เพราะทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมหรือสภาพเศรษฐกิจบริเวณโดยรอบโครงการที่มีศักยภาพและเหมาะสม จะนำไปสู่ความสำเร็จในการพัฒนาโครงการและได้รับการตอบรับที่ดี บริษัทจึงมีแนวทางในการจัดหาที่ดินโดยพิจารณาตามผังเมือง พฤติกรรมของประชากรที่อยู่ในพื้นที่ ข้อมูลด้านประชากรศาสตร์ ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ความพร้อมในด้านสาธารณูปโภค โครงสร้างพื้นฐาน แนวเวนคืน ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่ใกล้เคียง เช่น สถานศึกษา แหล่งชุมชน และแหล่งธุรกิจการค้า เป็นต้น รวมทั้ง พิจารณาพื้นที่โดยรอบเพื่อวิเคราะห์คู่แข่งและแนวโน้มความต้องการของตลาดในบริเวณที่บริษัทสนใจ เพื่อใช้เป็นตัวกำหนดแนวทางในการพัฒนาโครงการ และนำมากำหนดรูปแบบของโครงการ และศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้น

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

นอกจากการพัฒนาโครงการบริเวณนิคมอุตสาหกรรมบางพลี และนิคมอุตสาหกรรมบางปู บริษัทมีแผนที่จะขยายการพัฒนาโครงการไปยังทำเลที่มีศักยภาพ และมีการเติบโตของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในหลายพื้นที่บริเวณเขตรอบนอกกรุงเทพฯ ปริมณฑล และจังหวัดที่มีหัวเมืองใหญ่ที่มีศักยภาพแห่งใหม่ๆ ซึ่งเป็นหนึ่งในพื้นที่ที่มีอัตราการเติบโตทางด้านประชากรที่สูง จากการขยายตัวของสังคมเมือง แนวโน้มการลงทุนในสิ่งอำนวยความสะดวกของภาคเอกชนเพื่อรองรับการขยายตัวของความเป็นเมือง และการขยายตัวของเครือข่ายคมนาคม

การออกแบบผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์ผู้อยู่อาศัย (SMART Function)

นอกจากการออกแบบรูปแบบบ้าน ลักษณะโครงการและผลิตภัณฑ์ให้มีความทันสมัย และสวยงามที่เหมาะกับผู้บริโภคยุคใหม่ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการใช้ชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปในทุกช่วงอายุ ทุกเพศ ทุกวัย เพื่อตอบสนองต่อรูปแบบการใช้ชีวิตสมัยใหม่ของผู้บริโภคในปัจจุบัน ควบคู่ไปกับการจัดวางพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านให้เกิดประโยชน์สูงสุด และมีรายละเอียดการออกแบบที่สามารถรองรับการอยู่อาศัยในระยะยาวได้ทั้งในปัจจุบันและอนาคต

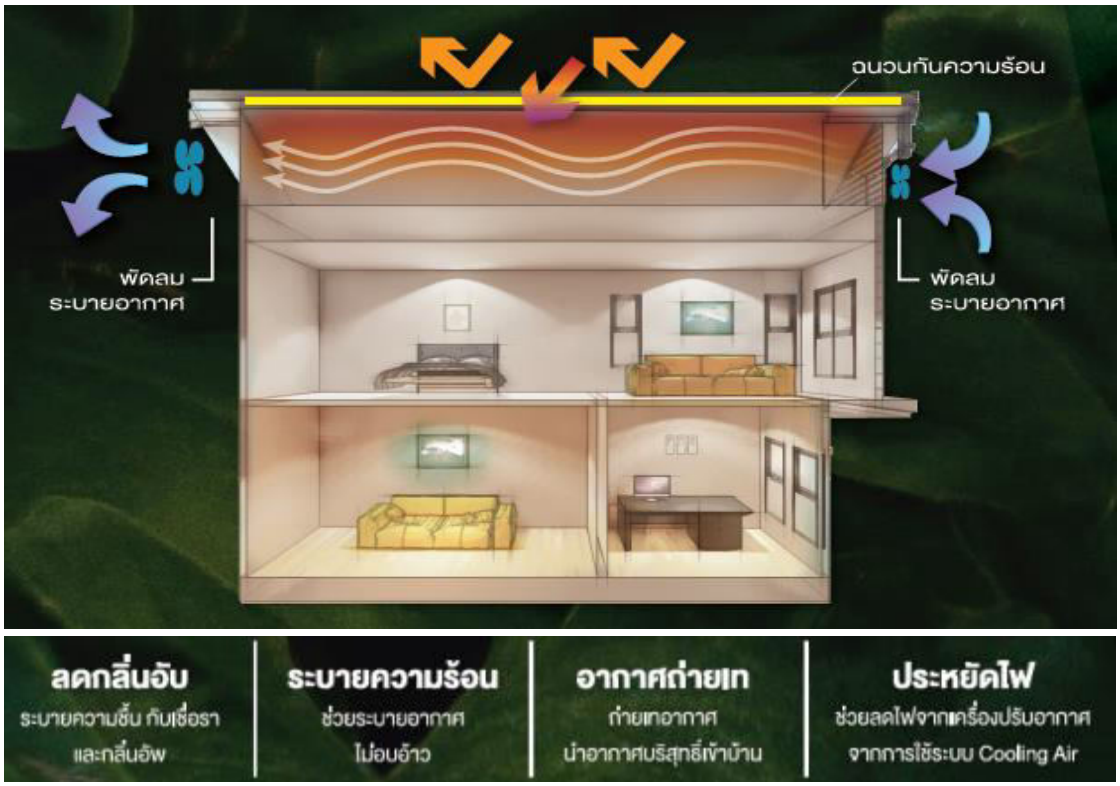
บริษัทได้ออกแบบบ้านให้สามารถรองรับการอยู่อาศัยได้ครบทุกช่วงอายุ มีการออกแบบคำนึงถึงการใช้พื้นที่ใช้สอยให้เกิดประโยชน์สูงสุด สอดคล้องกับการใช้ชีวิตของผู้อาศัย โดยมีจุดเด่นคือ มี 4 ห้องนอน โดยห้องนอนชั้นล่างเหมาะสำหรับเป็นห้องนอนของผู้สูงอายุ หรือสามารถปรับเปลี่ยนเป็นห้องอเนกประสงค์อื่นๆ รองรับการใช้งานที่หลากหลายได้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

แนวทางการออกแบบบ้านข้างต้นสามารถตอบสนองการใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัยในปัจจุบันได้เป็นอย่างดี มีจำนวนห้องสำหรับใช้งานเพียงพอกับขนาดครอบครัวทุกขนาด และพฤติกรรมการใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัยอย่างครบถ้วนและลงตัว

ความคุ้มค่าในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย (SMART Value)

บริษัทมีแนวทางในการดำเนินธุรกิจเพื่อสร้างความคุ้มค่าและความประทับใจให้กับผู้บริโภคในการเลือกซื้อโครงการบ้าน หรือผลิตภัณฑ์ จึงมีการสำรวจความต้องการ และศึกษารูปแบบโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย ซึ่งบริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการและก่อสร้างผลิตภัณฑ์ด้วยวัสดุที่มีคุณภาพได้มาตรฐาน ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ มีการใช้พื้นที่ใช้สอยให้เกิดประโยชน์สูงสุด ตอบสนองความต้องการใช้งานจริง รองรับการอยู่อาศัย การทำกิจกรรมต่างๆ ของสมาชิกอย่างครบถ้วน

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



Cooling Air System

ในส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ บริษัทได้จัดให้มีทางเข้า-ออกด้วยระบบ Easy-Pass กล้องวงจรปิด CCTV และเจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง และบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

ภายในโครงการ บริษัทได้ออกแบบให้มีสโมสรส่วนกลางซึ่งเป็นที่ตั้งของห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำระบบน้ำเกลือ สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น โซนสำหรับสัตว์เลี้ยง และพื้นที่สำหรับออกกำลังกายกลางแจ้ง เป็นต้น

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการพัฒนาผลิตภัณฑ์เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้า เพื่อให้ลูกค้าพิจารณาแล้วได้ตัดสินใจถึงความคุ้มค่าของการเลือกซื้อผลิตภัณฑ์ และเกิดความคุ้มค่าในการอยู่อาศัย มีราคาที่เหมาะสมคุ้มค่าสอดคล้องกับคุณภาพ

- **ความทันสมัยและความสะดวกสบาย (SMART Home)**

Smart Home

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

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

1.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

พัฒนาการที่สำคัญของบริษัทในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา มีดังนี้

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
2560	⎯ บริษัท สิวารมณ์ จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท จำนวน 10,000 หุ้น โดยกลุ่มผู้ถือหุ้นหลักได้แก่ กลุ่มมโนธรรมรักษา เพื่อประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ
2561	⎯ บริษัทได้เปลี่ยนชื่อจากบริษัท สิวารมณ์ จำกัด เป็นบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด และเพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 1.00 ล้านบาท เป็น 100.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท จำนวน 1,000,000 หุ้น โดยกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม และกลุ่มผู้ถือหุ้นใหม่ซึ่งไม่ได้เป็นผู้บริหารหรือพนักงาน และไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานของบริษัท ในเดือนพฤษภาคม 2561 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ⎯ บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด (“SPR”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2561 ด้วยทุนจดทะเบียน 30.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท จำนวน 300,000 หุ้น เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ภายใต้โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) จังหวัดระยอง โดย SVR มีสัดส่วนการถือหุ้นใน SPR ร้อยละ 50.00 ⎯ บริษัท สิวารมณ์ พลัส จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2561 ด้วยทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท จำนวน 10,000 หุ้น เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ภายใต้โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (พระราม 2-ท่าข้าม) จังหวัดกรุงเทพฯ โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นอยู่ร้อยละ 45.00

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
	⎯ ในเดือนธันวาคม 2561 บริษัท สิวารมณ์ พลัส จำกัด ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 30.00 ล้านบาท ตามสัดส่วนผู้ถือหุ้นเดิม
2562	⎯ บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด (“SVC”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2562 ด้วยทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท จำนวน 10,000 หุ้น เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ภายใต้โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) จังหวัดสมุทรปราการ โดยกลุ่มครอบครัวมโนธรรมรักษา ต่อมาในเดือนเมษายน 2562 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 30.00 ล้านบาท และ SVR ได้ซื้อหุ้นทั้งหมดจากกลุ่มครอบครัวมโนธรรมรักษา จำนวน 75,000 หุ้น ที่ราคาพาร์ 100.00 บาท ส่งผลให้ SVR มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 25.00 ⎯ บริษัท สิวารมณ์ ไชน่าวิลล์ จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2562 ด้วยทุนจดทะเบียน 30.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท จำนวน 300,000 หุ้น เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นอยู่ร้อยละ 25.00 ทั้งนี้ ในเดือนธันวาคม 2562 บริษัท สิวารมณ์ ไชน่าวิลล์ จำกัด ได้จำหน่ายที่ดินเตรียมพัฒนาให้กับบุคคลภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง และได้หยุดดำเนินกิจการและชำระบัญชีแล้วเสร็จในเดือนเมษายน 2563 ⎯ บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 100.00 ล้านบาท เป็น 380.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท จำนวน 3,800,000 หุ้น เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2562 โดยกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม และกลุ่มผู้ถือหุ้นใหม่ซึ่งไม่ได้เป็นผู้บริหารหรือพนักงาน และไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานของบริษัทในปัจจุบัน ยกเว้นกลุ่มผู้ถือหุ้นหลัก 1 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มฐิติสุริยารักษ์ ซึ่งประกอบด้วยคุณรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์ ที่ปัจจุบันดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหาร รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส และประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงินอาวุโสของบริษัท โดยกลุ่มฐิติสุริยารักษ์ได้เพิ่มทุนในราคาหุ้นละ 100.00 บาท เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ⎯ บริษัทซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด ("TBB”) ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปหรือแผ่นพรีแคสท์ (Precast Concrete) เพื่อการบริหารประสิทธิภาพการผลิตแผ่นพรีแคสท์สำหรับใช้ในโครงการของกลุ่มบริษัท ในสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนของ TBB จากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ได้แก่ กลุ่มครอบครัวมโนธรรมรักษา ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ในราคา 1.00 ล้านบาท และภายหลัง TBB ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 40.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท จำนวนหุ้น 400,000 หุ้น ในเดือนกรกฎาคม 2562 ⎯ SVR เปิดขายโครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) จังหวัดสมุทรปราการ ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 116 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 450 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนมกราคม 2562 และสามารถจำหน่ายได้หมดและปิดโครงการในเดือนพฤษภาคม 2565

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
	⎯ SPR เปิดขายโครงการ สิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) จังหวัดระยอง ประกอบไปด้วย ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 12 ยูนิต ประเภทบ้านแฝด 24 ยูนิต ประเภททาว์นโฮม 155 ยูนิต และอาคารพาณิชย์ 8 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 274 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนเมษายน 2562 ⎯ SVR จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท สิวารมณ์ พลัส จำกัด ทั้งหมด ให้กับกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมที่ราคาพาร์ 100.00 บาท เพื่อปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัท ในเดือนธันวาคม 2562 และได้เปลี่ยนชื่อบริษัท สิวารมณ์ พลัส จำกัด และโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (พระราม 2-ท่าข้าม) เป็นบริษัท ทาวน์ พลัส แลนด์ จำกัด และโครงการเนเจอร์พลัส (พระราม 2-ท่าข้าม) ในเดือนมกราคม 2564 ตามลำดับ
2563	⎯ SVC เปิดขายโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู 83) จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบไปด้วย ประเภทบ้านแฝด 58 ยูนิต และประเภททาว์นโฮม 100 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 508 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 และสามารถจำหน่ายได้หมดและปิดโครงการในเดือนกันยายน 2564 ⎯ บริษัทได้ซื้อหุ้น SVC จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 78,000 หุ้น ที่ราคาพาร์ 100.00 บาท รวมเป็นเงิน 7,800,000 บาท เป็นผลให้ SVR มีสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 51.00 และเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในเดือนสิงหาคม 2563 ⎯ บริษัทได้ซื้อหุ้น SPR จากผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 106.67 บาท รวมเป็นเงิน 16,000,000 บาท ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นจากเดิมร้อยละ 50.00 เพิ่มเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99
2564	⎯ SVR เปิดขายโครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) จังหวัดสมุทรปราการ ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 227 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,030 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนมิถุนายน 2564 ⎯ SVR เปิดขายโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์) จังหวัดสมุทรปราการ ประเภททาวน์โฮม จำนวน 107 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 320 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนสิงหาคม 2564 ⎯ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2564 มีมติให้บริษัทจำหน่ายหุ้นสามัญของ TBB ในสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนของ TBB ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ได้แก่ นายพชร มโนธรรมรักษา กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ในราคา 39.99 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่อยู่ในช่วงราคาอ้างอิงจากการประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากธุรกิจการผลิตสินค้าแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปมีอัตราทำกำไรอยู่ในระดับต่ำ และการแข่งขันด้านราคาอยู่ในระดับสูง และได้นำเงินที่ได้รับจากการขายเงินลงทุนเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
2565	⌟ SVR เปิดขายโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) จำนวน 134 ยูนิต โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู 83) จำนวน 40 ยูนิต และโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) จำนวน 208 ยูนิต ⌟ อยู่ระหว่างก่อสร้างโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์) จังหวัดนนทบุรี จำนวน 242 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 708 ล้านบาท เปิดขายในเดือนมิถุนายน 2566 ⌟ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติอนุมัติให้บริษัทซื้อหุ้นสามัญของบริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด (“BAL”) ซึ่งมีสินทรัพย์เป็นที่ดินบริเวณอำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ที่บริษัทมีแผนจะนำไปพัฒนาเป็นโครงการในอนาคตภายใต้ชื่อโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 208 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 700 ล้านบาทโดย SVR ได้เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดจากผู้ถือหุ้นเดิมของ BAL ในราคาหุ้นละ 350.00 บาท จำนวน 9,998 หุ้น ทำให้ในภายหลัง BAL กลายเป็นบริษัทย่อยของ SVR และในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติอนุมัติซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ BAL ในอัตรา 1 หุ้นเดิมต่อ 79 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 100.00 บาท รวมเป็นเงินเพิ่มทุน 79.00 ล้านบาท ส่งผลให้ BAL จะมีทุนจดทะเบียนเป็น 80.00 ล้านบาท ⌟ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่1/2565 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565 ของบริษัทมีมติ ดังนี้ – อนุมัติการแปรสภาพบริษัทจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยบริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัดเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2565 – เปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทจากเดิมหุ้นละ 100.00 บาท เป็นหุ้นละ 1.00 บาท ส่งผลให้จำนวนหุ้นสามัญของบริษัทเพิ่มขึ้นจาก 3,800,000 หุ้น เป็น 380,000,000 หุ้น – เพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 130,000,000 บาท ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นจาก 380,000,000 บาท เป็น 510,000,000 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 130,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท – จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 130,000,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering : IPO) หรือคิดเป็นร้อยละ 25.49 ของทุนชำระแล้วทั้งหมดภายหลังการเสนอขาย IPO
2566	⌟ SVR ในช่วงวันที่ 31 มกราคม และ 2 กุมภาพันธ์ 2566 บริษัทฯได้เสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) โดยเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 130 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.20 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 286 ล้านบาท บริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนในวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2566 และได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนที่

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
	ออกจำหน่ายและชำระแล้วจากจำนวน 380 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 380 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) เป็นจำนวน 510 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 510 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) กับกระทรวงพาณิชย์ในวันเดียวกัน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญจำนวน 510 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและเริ่มทำการซื้อขายเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2566 - SVR ตามมติที่ประชุมสามัญประจำปี เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2566 อนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ ต่อมาบริษัทได้มีการขายหุ้นกู้ได้จำนวน 218.40 ล้านบาท มูลค่าหน่วยละ 1,000 ซึ่งเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด ซึ่งเสนอขายผู้ลงทุนทั่วไป ครั้งที่ 1/2566 จำนวน 2 ชุด ออกหุ้นกู้วันที่ 29 มิถุนายน 2566 โดยชุดที่ 1 จำนวน 90.60 หุ้น มูลค่า 90.60 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ครบกำหนดวันที่ 29 มีนาคม 2568 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดนี้ก่อนครบกำหนดแล้วทั้งจำนวน และชุดที่ 2 จำนวน 127.80 หุ้น มูลค่า 128.80 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.35 ครบกำหนดวันที่ 29 ธันวาคม 2568 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2568 บริษัทได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดนี้ก่อนครบกำหนดแล้วทั้งจำนวน - SVR ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ของบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566 อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ในอัตราหุ้นละ 0.20 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 102 ล้านบาท จ่ายชำระเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2566 - เปิดขายโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์) จำนวน 242 ยูนิต และโครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76) จำนวน 91 ยูนิต - SPR ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566 มีมติให้ บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 60 ล้านบาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76) โดยบริษัทฯ ซื้อหุ้นเพิ่มทุนทั้งจำนวน เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2566 บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด ได้ดำเนินการจดทะเบียน เพิ่มทุนจดทะเบียนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว - SVC ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ของบริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด วันที่ 5 เมษายน 2566 มีมติที่สำคัญสรุปได้ดังนี้ – อนุมัติจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 275 บาท ตามที่บริษัทได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในอัตราหุ้นละ 275 บาท ของจำนวนหุ้นทั้งหมด 300,000 หุ้น คิดเป็นเงิน 82.50 ล้านบาท เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2566 บริษัทฯได้รับเงินปันผลจากบริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด จำนวน 42.08 ล้านบาท – อนุมัติลดทุนของบริษัทลง 3 ใน 4 ของทุนทั้งหมด โดยการลดจำนวนหุ้นรายละเอียดดังนี้

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
	ทุนจดทะเบียนเดิม 30,000,000 บาทมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท จำนวนหุ้นสามัญเดิม 300,000 หุ้น ลดทุน 22,500,000 บาทมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท จำนวนหุ้นสามัญลดลง 225,000 หุ้น ทุนจดทะเบียนใหม่ 7,500,000 บาทมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท จำนวนหุ้นสามัญคงเหลือ 75,000 หุ้นหลังจากลดทุนจะมีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนหุ้น บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เดิม 153,000 หุ้น คงเหลือ 38,250 หุ้น ซึ่งยังคงมีสัดส่วน 51.00% เท่าเดิม - SVC ตามรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2566 มีมติให้เลิกบริษัทและให้ดำเนินการชำระบัญชี ทั้งนี้ บริษัทได้จดเลิกกิจการบริษัท ต่อกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2566 ต่อมาเมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2566 ได้จ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วทั้งจำนวน ปัจจุบันอยู่ระหว่างชำระบัญชี - BAL ตามรายงานที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ของบริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด วันที่ 15 มีนาคม 2566 มีมติให้อนุมัติจ่ายเงินปันผลจากกำไรประจำปี 2565 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในอัตราหุ้นละ 8.50 บาท ของจำนวนหุ้นทั้ง 800,000 หุ้น คิดเป็น 6.80 ล้านบาท ต่อมาได้จ่ายเงินปันผลทั้งจำนวนเมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2566 - BAL ตามรายงานที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2566 ของบริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด วันที่ 4 กันยายน 2566 มีมติให้อนุมัติจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในอัตราหุ้นละ 25 บาท ของจำนวนหุ้นทั้ง 800,000 หุ้น คิดเป็นเงินจำนวน 20 ล้านบาท ได้จ่ายเงินปันผลแล้วทั้งจำนวน - SPL ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติการเข้าร่วมลงทุนกับกลุ่มพุทธพรมงคล โดยจัดตั้งบริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการอสังริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรเพื่อขาย โดยมีรายละเอียดดังนี้ – จดจัดตั้งบริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2566 โดยบริษัทเข้าลงทุนในหุ้นสามัญ ของบริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด จำนวน 6,000 หุ้น หุ้นละ 1,000 บาท มูลค่า 600,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 60 ของหุ้นทั้งหมด ส่วนกลุ่มพุทธพรมงคล จำนวน 4,000 หุ้น หุ้นละ 1,000 บาท มูลค่า 400,000 บาท – ตามมติที่ประชุมผู้วิสามัญถือหุ้นของบริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2566 มีมติอนุมัติให้จดทะเบียนเพิ่มทุนจำนวน 99 ล้านบาท โดยบริษัทสิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้จ่ายเงินเพิ่มทุน 59 ล้านบาท เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2566 และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้วเสร็จ เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2566

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
2567	⌟ BAL ตามรายงานที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ของบริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด วันที่ 13 มีนาคม 2568 มีมติให้อนุมัติจ่ายเงินปันผลจากกำไรประจำปี 2567 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในอัตราหุ้นละ 20.00 บาท ของจำนวนหุ้นทั้ง 800,000 หุ้น คิดเป็น 16.00 ล้านบาท ต่อมาได้จ่ายเงินปันผลทั้งจำนวน ⌟ BAL ตามรายงานที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2567 ของบริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด วันที่ 26 กันยายน 2567 มีมติให้อนุมัติจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในอัตราหุ้นละ 22 บาท ของจำนวนหุ้นทั้ง 800,000 หุ้น คิดเป็นเงินจำนวน 20 ล้านบาท ได้จ่ายเงินปันผลแล้วทั้งจำนวน ⌟ เปิดขายโครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร) จำนวน 29 ยูนิต ในเดือนมิถุนายน 2567 ⌟ เปิดขายโครงการสิวารมณ์ ไฮด์ พุทธมณฑล สาย3 จำนวน 31 ยูนิต ในเดือนพฤศจิกายน 2567
2568	⌟ BAL ตามรายงานที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2568 ของบริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด วันที่ 22 สิงหาคม 2568 มีมติให้อนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในอัตราหุ้นละ 6.50 บาท ของจำนวนหุ้นทั้ง 800,000 หุ้น คิดเป็น 5.20 ล้านบาท ได้จ่ายเงินปันผลทั้งจำนวนแล้ว ⌟ SVC ตามรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2566 มีมติให้เลิกบริษัทและให้ดำเนินการชำระบัญชี ทั้งนี้ บริษัทได้จดทะเบียนเลิกบริษัท ต่อกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2566 และได้จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชี ต่อกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 17 เมษายน 2568

<u>โครงสร้างของกลุ่มบริษัท</u>

บริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้น การจัดการ หรือการประกอบธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีเหตุการณ์สำคัญอื่นในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา สำหรับโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทในปี 2568 เป็นดังนี้

หมายเหตุ: บจก. สิวารมณ์ ไชน่า ได้จดทะเบียนเลิกบริษัท ต่อกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2566 และได้จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชี ต่อกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2568

โดยรายละเอียดของบริษัทย่อยของบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบมีรายละเอียดดังนี้

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

มาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

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

1. กลุ่มมโนธรรมรักษาจำนวน 4 ท่าน ที่เคยลงนามในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจกับบริษัทอื่นแห่งหนึ่ง ได้แก่ (1) นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา เดิมชื่อ “นายพชร มโนธรรมรักษา” (2) นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา (3) นางสาวเกษณี สารประสิทธิ และ (4) นายวีระวิทย์ มโนธรรมรักษา ลงนามรับผิดชอบการชดใช้ค่าเสียหายแทน

บริษัท หากเกิดข้อพิพาท การเรียกร้อง หรือการฟ้องร้อง ที่มีสาเหตุจากการที่กลุ่มมโนธรรมรักษาเคยลงนามสัญญาไม่แข่งขันกับบริษัทดังกล่าว [1]

2. กลุ่มครอบครัวมโนธรรมรักษา และนายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์ และบริษัทที่บุคคลข้างต้นเป็นกรรมการ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทลงนามในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจกับบริษัท โดยมีรายละเอียดในการให้สัญญาว่าจะไม่แข่งขันทางธุรกิจ การให้คำรับรองในกรรมสิทธิ์ที่ดินที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การให้สิทธิ์ในการซื้อที่ดินก่อน การรายงานการถือครองกรรมสิทธิในที่ดิน 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

[1] ปัจจุบันบริษัทไม่มีคดีหรือข้อพิพาทกับบริษัทอื่นแห่งหนึ่งข้างต้น

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

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

ดูรายละเอียดของสัญญาในข้อ 2.11 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ข้อย่อย 2.7 สัญญารับผิดชอบชดใช้แทน และข้อย่อย 2.8 สัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ

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

- ไม่มี -

1.4. ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ เลขทะเบียนบริษัท โทรศัพท์ โทรสาร เว็บไซต์บริษัท จำนวนและชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

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

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทดำเนินธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ภายใต้ชื่อ “สิวารมณ์” หรือ “SIVAROM” มีรูปแบบโครงการประกอบด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ โดยรูปแบบการพัฒนาโครงการของบริษัทจะพิจารณาจากทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ มีความต้องการของกลุ่มผู้บริโภคหรือลูกค้าเป้าหมายในระดับราคาที่สอดคล้องกับกำลังซื้อ รวมทั้งให้ความสำคัญกับการออกแบบบ้านให้มีความทันสมัยเหมาะกับผู้อยู่อาศัยยุคใหม่ ทั้งการออกแบบพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านให้เกิดประโยชน์สูงสุดสามารถรองรับการอยู่อาศัยในระยะยาว ตอบสนองความต้องการใช้งานจริง ควบคู่ไปกับการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีเข้าร่วมกับอุปกรณ์ต่างๆ ภายในบ้านเพื่ออำนวยความสะดวกและเพิ่มความปลอดภัยให้กับผู้อยู่อาศัย โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อสร้างความคุ้มค่าและความประทับใจแก่ลูกค้าด้วยแนวคิด “Best Smart Living” ที่เป็นบ้านที่ครบทุกความต้องการ

2.1. โครงสร้างรายได้

2.1.1. โครงสร้างรายได้จำแนกตามประเภทรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทจำแนกเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้อื่น ได้ดังนี้

รายได้รวม	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	824.17	89.13	862.27	99.92	506.43	99.91
รายได้จากการขายที่ดิน [1/]	100.00	10.81	-	-	-	-
รายได้อื่น [2/]	0.49	0.06	0.67	0.08	0.48	0.09
รวมรายได้	**924.66**	**100.00**	**862.94**	**100.00**	**506.91**	**100.00**

หมายเหตุ [1/] รายได้จากการขายที่ดินเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี โดยบริษัทขายที่ดิน เนื่องจากไม่สามารถพัฒนาโครงการได้จากการเปลี่ยนสีผังเมือง

[2/] รายได้อื่น เช่น ดอกเบี้ยรับเงินให้กู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เป็นต้น

2.1.2. โครงสร้างรายได้จำแนกตามโครงการ

โครงสร้างรายได้ของบริษัทจำแนกตามโครงการ ได้ดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) [2/]	25.09	3.04	13.14	1.52	3.55	0.70
โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) [1/]	277.97	33.73	186.08	21.58	105.40	20.81
โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) [1/]	125.86	15.27	85.15	9.87	56.55	11.17
โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู) [1/]	110.81	13.45	21.84	2.53	-	-
โครงการ สิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) [3/]	278.77	33.82	265.55	30.80	91.41	18.05
โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76) [2/]	5.67	0.69	189.77	22.01	54.31	10.72
โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (วงแหวน-ชัยพฤกษ์) [1/]	-	-	69.47	8.06	25.13	4.96
โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร) [1/]	-	-	31.27	3.63	117.82	23.27
โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (พุทธมณฑลสาย 3) [1/]	-	-	-	-	52.26	10.32
รวมรายได้จากการขาย	**824.17**	**100.00**	**862.27**	**100.00**	**506.43**	**100.00**

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

[2/] โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด

[3/] โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด

2.2. ข้อมูลผลิตภัณฑ์

2.2.1. ลักษณะผลิตภัณฑ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีจำนวนโครงการทั้งหมด 14 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น 9,028 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น 1) โครงการที่จบแล้ว จำนวน 5 โครงการ มูลค่า 1,464 ล้านบาท 2) โครงการที่อยู่ระหว่างการขาย

และพัฒนา จำนวน 7 โครงการ รวมมูลค่าทั้งสิ้น 4,672 ล้านบาท และ 3) โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา 2 โครงการ รวมมูลค่าทั้งสิ้น 2,892 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อโครงการ	ประเภทโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิตขายทั้งหมด	ราคาขายเฉลี่ยต่อจำนวนยูนิต	เดือน/ปีที่เปิดขาย	เดือน/ปีที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์	เดือน/ปีที่ปิดโครงการ
โครงการที่จบแล้ว								
1	โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) /2	บ้านแฝดและทาวน์โฮม	508	158	3.22	ก.พ. 2563	เม.ย. 2563	ก.ย. 2564
2	โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) /1	บ้านเดี่ยว	449	116	3.87	ม.ค. 2562	ก.ค. 2562	พ.ค. 2565
3	โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์) /1	ทาวน์โฮม	335	107	2.99	ส.ค. 2564	ก.ย. 2564	ต.ค. 2565
4	โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู) /1	บ้านแฝด	172	40	4.48	ก.ค. 2565	ต.ค. 2565	มิ.ย. 2567
5	โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) /4	บ้านแฝด ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์	689	208	3.55	ต.ค. 2565	ธ.ค. 2565	ก.ย. 2568
		รวมทั้งสิ้น	**2,153**	**629**				
โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและพัฒนา								
6	โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) /3	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์	274	199	1.38	เม.ย. 2562	ต.ค. 2562	-
7	โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) /1	บ้านเดี่ยว	1,019	222	4.63	มิ.ย. 2564	ก.ค. 2564	-
8	โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) /1	บ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์โฮม	445	134	3.27	พ.ค. 2565	ส.ค. 2565	-
9	โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์) /1	บ้านแฝด ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์	709	242	2.83	ส.ค. 2566	ม.ค. 2567	-
10	โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76) /3	บ้านเดี่ยว	573	91	5.88	พ.ย. 2566	ธ.ค. 2566	-
11	โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร) /1	บ้านเดี่ยว	483	29	13.83	มิ.ย. 2567	ต.ค. 2567	-
12	โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ พุทธมณฑล สาย3 /1	บ้านเดี่ยว	440	31	13.65	พ.ย. 2567	-	-
		รวมทั้งสิ้น	**3,943**	**948**				
โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา								
13	โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104) 5/	บเนเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์โฮม	1,454	489	2.97	-	-	-
14	โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ 2 (สุขุมวิท-บางปู) /1	บ้านเดี่ยว	1,438	254	6.16	-	-	-
		รวมทั้งสิ้น	**2,892**	**743**				

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

2/ โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด

3/ โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด

4/ โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด

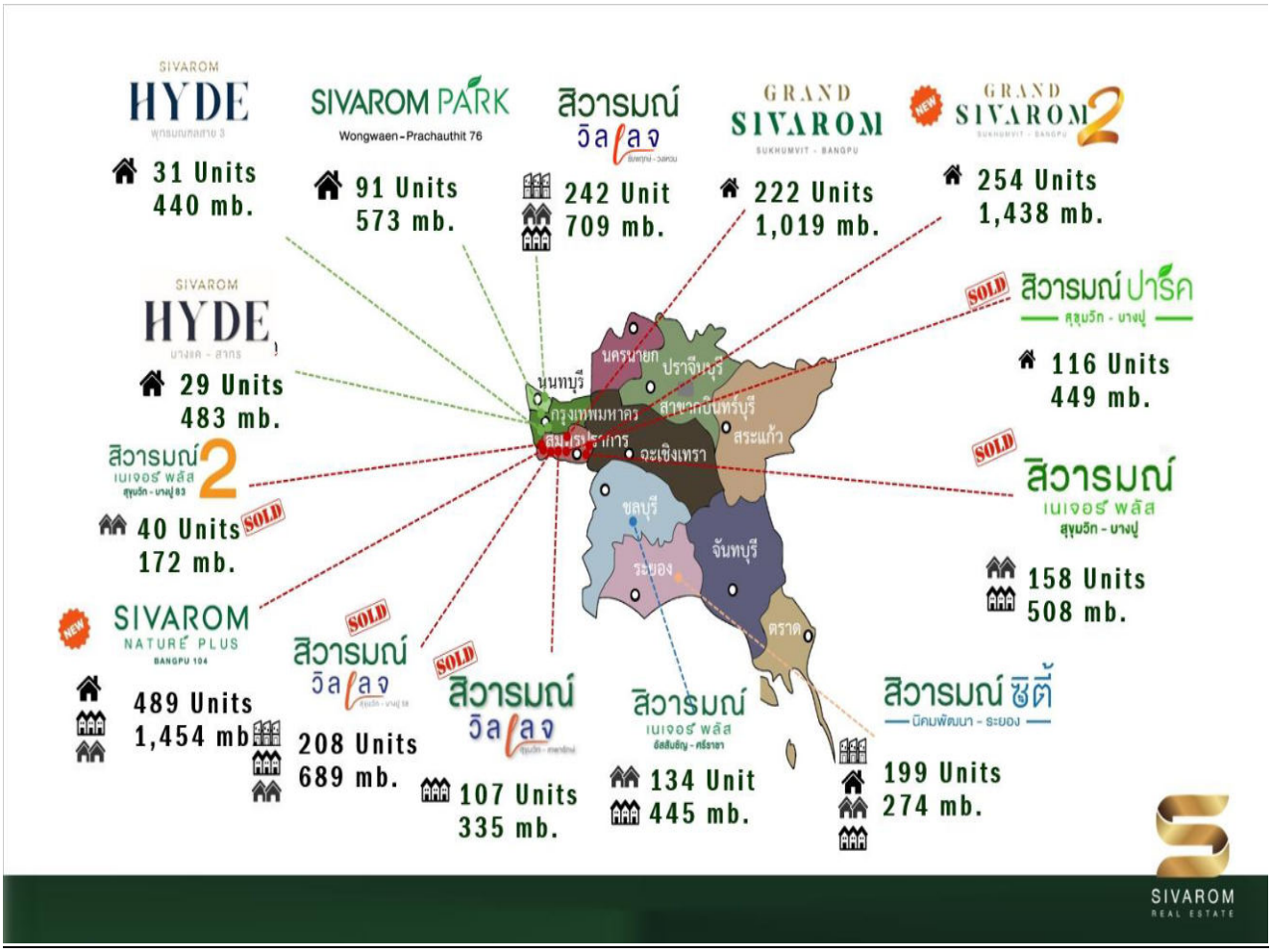
5/ โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด

สถานะความคืบหน้าในการขายและการก่อสร้างในแต่ละโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สามารถแสดงได้ดังนี้

สถานะโครงการ	ชื่อโครงการ	บริษัท	พื้นที่โครงการ		สถานะการก่อสร้าง			ลักษณะโครงการ	สถานะการขาย							การขายและโอนกรรมสิทธิ์			
			เนื้อที่ดิน (ไร่)	พื้นที่ขาย (ไร่)	ด.ป. เริ่ม/คาดว่าเริ่ม	ด.ป. เสร็จ/คาดว่าเสร็จ	% การก่อสร้าง		มูลค่าโครงการทั้งหมด		ขายแล้วสะสม		คงเหลือขาย		ความคืบหน้าขาย (%)	ส่วนที่โอนแล้ว		ส่วนที่รอโอน	
									ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.		ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.
ปิดโครงการ (ก.ย. 64)	สิวารมณ์ เนเจอร์ พลัส สุขุมวิท - บางปู	SVC	18-1-81	11-3-63	มี.ค. 62	เม.ย. 64	100	บ้านแฝด	58	155	58	155	-	-	100	58	155	-	-
								ทาวน์โฮม	100	353	100	353	-	-	100	100	353	-	-
ปิดโครงการ (พ.ค. 65)	สิวารมณ์ ปาร์ค สุขุมวิท - บางปู	SVR	22-2.76	15-2-37	พ.ย. 61	ก.ค. 64	100	บ้านเดี่ยว	116	449	116	449	-	-	100	116	449	-	-
ปิดโครงการ (ต.ค. 65)	สิวารมณ์ วิลเลจ	SVR	9-2-40	5-3-28	ก.พ. 64	มิ.ย. 65	100	ทาวน์โฮม	107	335	107	335	-	-	100	107	335	-	-
ปิดโครงการ (ต.ค. 67)	สิวารมณ์ 2 เนเจอร์ พลัส สุขุมวิท - บางปู 83	SVR	6-0-98	3-3-44.4	ก.พ. 65	ธ.ค. 65	100	บ้านแฝด S	18	73	18	73	-	-	100	18	73	-	-
								บ้านแฝด M	22	99	22	99	-	-	100	22	99	-	-
ปิดโครงการ (ก.ย. 68)	สิวารมณ์ วิลเลจ สุขุมวิท - บางปู 58	BAL	22-2-29	13-3-60	เม.ย. 65	ธ.ค. 67	100	บ้านแฝด	52	231	52	231	-	-	100	52	231	-	-
								ทาวน์โฮม	141	399	141	399	-	-	100	141	399	-	-
								อาคารพาณิชย์	15	59	15	59	-	-	100	15	59	-	-
อยู่ระหว่างการขายและพัฒนา	สิวารมณ์ ซิตี้ นิคมพัฒนา - ระยอง	SPR	23-2-56	15-0-36	พ.ย. 61	ธ.ค. 69	78.51	บ้านเดี่ยว	12	30	5	13	7	17	42	5	13	-	-
								บ้านแฝด	24	38	18	29	6	9	75	18	29	-	-
								ทาวน์โฮม	155	183	84	103	71	80	65	84	103	-	-
								อาคารพาณิชย์	8	23	-	-	8	23	-	-	-	-	-

สถานะโครงการ	ชื่อโครงการ	บริษัท	พื้นที่โครงการ		สถานะการก่อสร้าง			ลักษณะโครงการ	สถานะการขาย							การขายและโอนกรรมสิทธิ์			
			เนื้อที่ดิน (ไร่)	พื้นที่ขาย (ไร่)	ด.ป. เริ่ม/คาดว่าเริ่ม	ด.ป. เสร็จ/คาดว่าเสร็จ	% การก่อสร้าง		มูลค่าโครงการทั้งหมด		ขายแล้วสะสม		คงเหลือขาย		ความคืบหน้าขาย (%)	ส่วนที่โอนแล้ว		ส่วนที่รอโอน	
									ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.		ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.
	GRAND SIVAROM SUKHUMVIT - BANGPU	SVR	50-1-0	33-0-61	มี.ค. 64	เม.ย. 68	99.26	บ้านเดี่ยว S	125	502	124	497	1	5	99	124	497		
								บ้านเดี่ยว M	63	299	62	294	1	5	98	61	288	1	6
								บ้านเดี่ยว L	34	218	34	218	-	-	100	34	218	-	-
	สิวารมณ์ เนเจอร์ พลัส อัสสัมชัญ - ศรีราชา	SVR	20-0-81	11-2-46	ก.ค. 64	ธ.ค. 69	83.45	บ้านเดี่ยว	10	54	2	9	8	45	20	2	9	-	-
								บ้านแฝด	74	278	56	205	18	73	76	55	201	1	4
								ทาวน์โฮม	50	113	48	104	2	9	96	48	104	-	-
	สิวารมณ์ วิลลจ	SVR	26-3-39	19-7-49	พ.ย. 65	ธ.ค. 70	36.22	บ้านแฝด	38	157	6	23	32	134	13	5	19	1	4
								ทาวน์โฮม	196	504	35	87	161	417	16	32	79	3	8
								อาคารพาณิชย์	8	48	-	-	8	48	-	-	-	-	-
	SIVAROM PARK Wongwaen - Prachauthit 76	SPR	22-3-78	13-2-26	มี.ค. 66	ธ.ค. 69	64.14	บ้านเดี่ยว	91	573	47	274	44	299	47	43	249	4	25
	SIVAROM HYDE บางนา - สุขุมวิท	SVR	11-3-80	8-1-24	มี.ค. 66	ธ.ค. 69	45.10	บ้านเดี่ยว	29	483	11	165	18	318	38	10	149	1	16
	SIVAROM HYDE สุขุมวิท 81	SVR	11-2-70	8-1-25	ส.ค. 66	ธ.ค. 69	37.63	บ้านเดี่ยว	31	440	9	123	22	317	58	4	52	5	71
อยู่ระหว่างพัฒนา	SIVAROM NATURE PLUS BANGPU 104	SPL	50-1-79	30-1-54	ธ.ค.66	ธ.ค. 72	3.80	บ้านเดี่ยว	7	39	-	-	7	39	-	-	-	-	-
								บ้านแฝด	108	417	-	-	108	417	-	-	-	-	-
								ทาวน์โฮม	374	998	-	-	374	998	-	-	-	-	-
	GRAND SIVAROM 2	SVR	67-2-38	40-3-58	ธ.ค.66	ธ.ค. 72	4.30	บ้านเดี่ยว	254	1,438	3	17	251	1,421	1	-	-	3	17
รวม									**2,320**	**8,988**	**1,173**	**4,314**	**1,147**	**4,674**		**1,154**	**4,163**	**19**	**151**

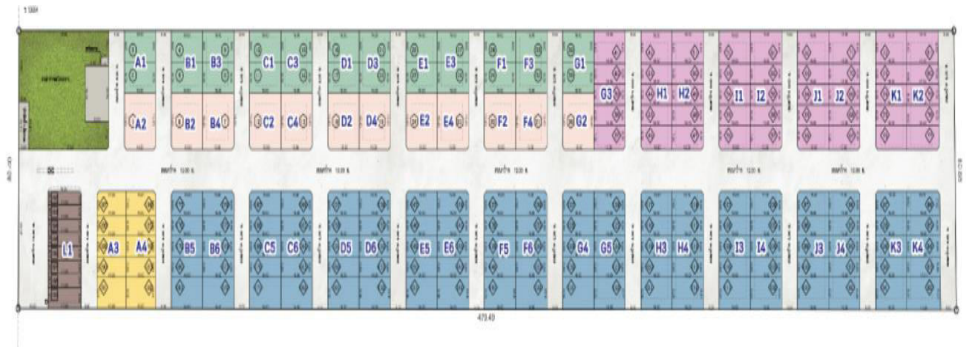
แผนภาพแสดงที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์



2.2.2. โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและการขาย

1. โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา – ระยอง)

ที่ตั้งโครงการ



ผังโครงการ

Kingston

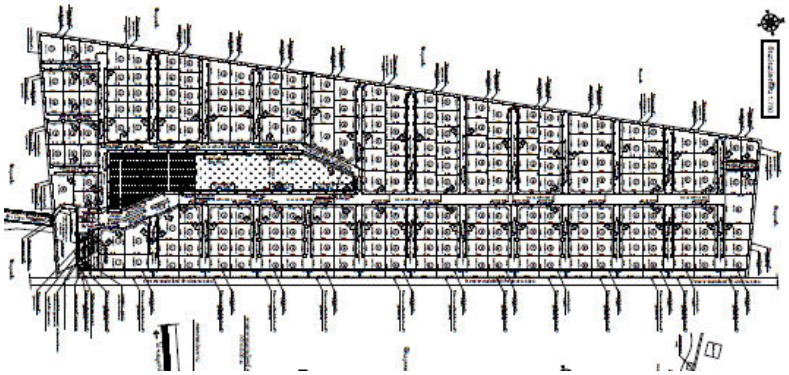
Linton

ที่ตั้ง	ถนนนิคมพัฒนาสาย 13 (3375) ตำบลมะขามคู่ อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง
สถานะ	อยู่ระหว่างก่อสร้างและอยู่ระหว่างขาย
เนื้อที่โครงการ	15-0-40 ไร่
ลักษณะโครงการ	- Kingston: บ้านเดี่ยว 1 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 65 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 232 ตร.ม. จำนวน 12 ยูนิต - Linton: บ้านแฝด 1 ชั้น 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 36 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 144 ตร.ม. จำนวน 24 ยูนิต - Luton: ทาวน์โฮม 2 ชั้น 1 ชั้น 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 24 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 96 ตร.ม. จำนวน 155 ยูนิต - อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น ที่ดินเริ่มต้น 17.00 ตร.ว. จำนวน 8 ยูนิ
มูลค่าโครงการ	274 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
	ที่จอดรถเพียงพอต่อการใช้งาน
	ใช้วัสดุภัณฑ์ที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐานในการก่อสร้าง

Luton 		

2. โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)

ที่ตั้งโครงการ



ผังโครงการ

Simon

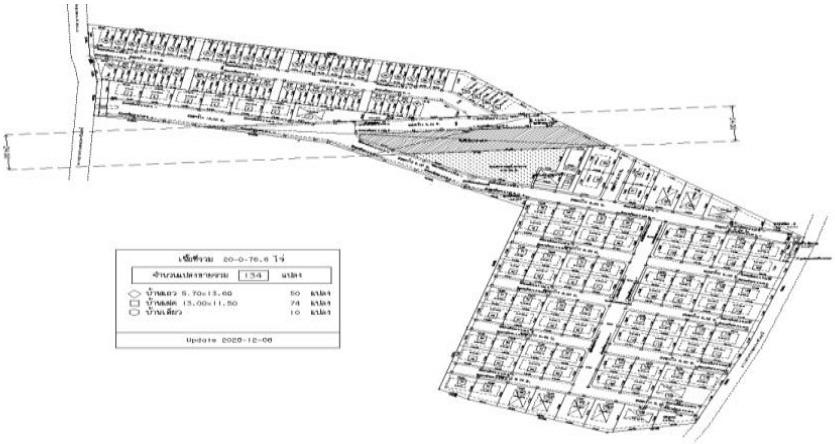
Marble

ที่ตั้ง	ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
สถานะ	อยู่ระหว่างก่อสร้างและอยู่ระหว่างขาย
เนื้อที่โครงการ	50-1-0.2 ไร่
ลักษณะโครงการ	- Simon: บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 50 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 159 ตร.ม. จำนวน 125 ยูนิต - Marble: บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 50 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 167 ตร.ม. จำนวน 63 ยูนิต - Luther: บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 50 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 214 ตร.ม. จำนวน 34 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	1,019 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	4.59 – 6.19 ล้านบาท
จุดเด่นของโครงการ	บ้านเดี่ยวหรู สไตล์ Modern English Victorian พร้อม Club House ติดถนนใหญ่สุขุมวิท - บางปู
	สวนสวยขนาดใหญ่ เข้า-ออก ระบบ Auto Access Card กล้องวงจรปิด และ รปภ. 24 ชม. (Smart Home)
	สระว่ายน้ำขนาดใหญ่ และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน
	ที่จอดรถเพียงพอต่อการใช้งาน

Luther

ใช้วัสดุภัณฑ์ที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐานในการก่อสร้าง

3. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา)



ผังโครงการ

ทาวน์โฮม

บ้านแฝด

บ้านเดี่ยว

ที่ตั้ง	ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
สถานะ	อยู่ระหว่างก่อสร้างและอยู่ระหว่างขาย
มูลค่าโครงการ	445 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	2.39-5.09 ล้านบาท
เนื้อที่โครงการ	20-0-80.8 ไร่
ลักษณะโครงการ	- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 50 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 158.10 ตร.ม.จำนวน 10 ยูนิต - บ้านแฝด 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 37.3 ตร.ว.พื้นที่ใช้สอย 151.15 ตร.ม.จำนวน 74 ยูนิต - ทาวน์โฮม 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 19.3 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 125.95 ตร.ม.จำนวน 50 ยูนิต
รูปแบบโครงการ	บ้านเดี่ยวหรู สไตล์ Modern English Victorian

4. โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (ชัยพฤกษ์-วงแหวน)

ผังโครงการ

ทาวน์โฮม

บ้านแฝด

อาคารพาณิชย์

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

5. โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน – ประชาอุทิศ 76)

ผังโครงการ

บ้านเดี่ยว

ที่ตั้ง	แขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ จังหวัดกรุงเทพมหานคร
สถานะ	อยู่ระหว่างก่อสร้างและอยู่ระหว่างขาย
มูลค่าโครงการ	573 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	5.49 ล้านบาท
เนื้อที่โครงการ	22-2-38.4 ไร่
ลักษณะโครงการ	- บ้านเดี่ยว TYPE M 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 38.5 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 139.65 ตร.ม. จำนวน 43 ยูนิต - บ้านเดี่ยว TYPE L 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 18.90 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 124.20 ตร.ม. จำนวน 48 ยูนิต
รูปแบบโครงการ	บ้านเดี่ยว สไตล์ Fjord Norway

6. โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร)

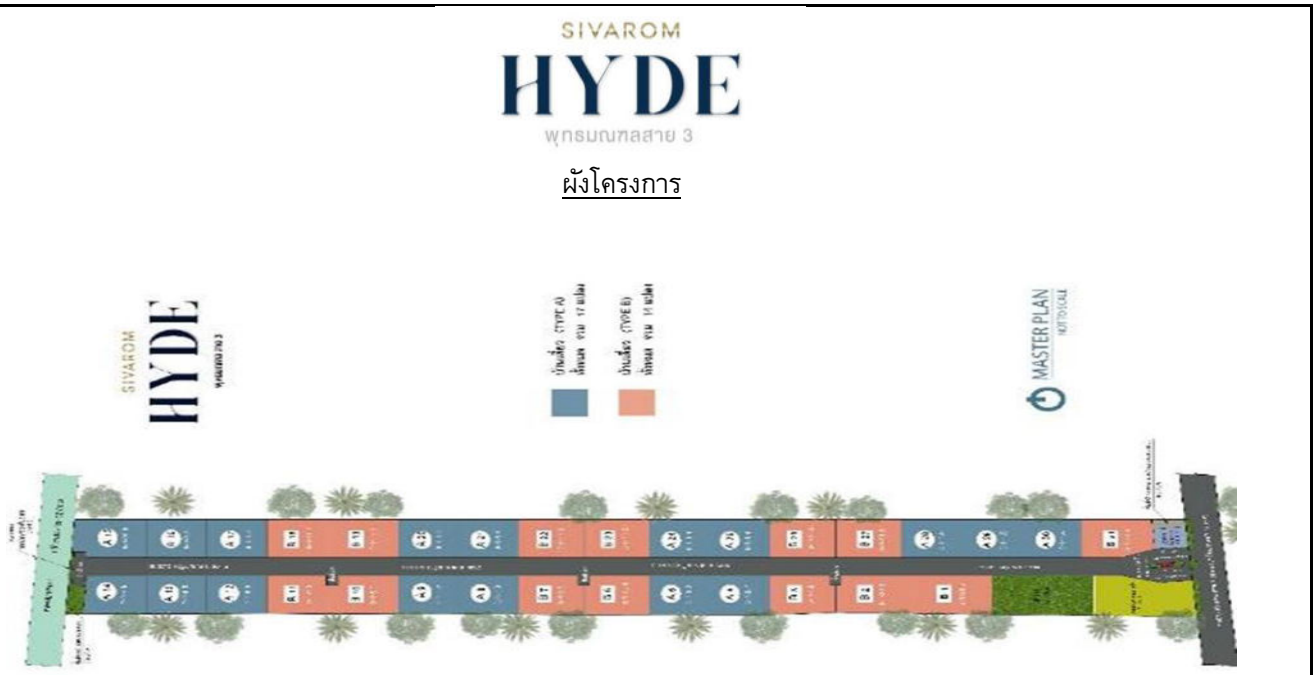
ผังโครงการ

บ้านเดี่ยว แบบ L

บ้านเดี่ยว แบบ XL

ที่ตั้ง	ตั้งอยู่ที่ถนนกาญจนาภิเษก แขวงหลักสอง เขตบางแค จังหวัดกรุงเทพมหานคร
สถานะ	โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา
มูลค่าโครงการ	483 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	13.90 ล้านบาท
เนื้อที่โครงการ	11-3-80.5 ไร่
ลักษณะโครงการ	- บ้านเดี่ยว Type L 4 ห้องนอน 6 ห้องน้ำ 4 ที่จอดรถ พื้นที่ใช้สอย 300 ตร.ม.เนื้อที่เริ่มต้น 100.1 ตร.ว. จำนวน 10 ยูนิต - บ้านเดี่ยว Type XL 5 ห้องนอน 7 ห้องน้ำ 5 ที่จอดรถ พื้นที่ใช้สอย 350 ตร.ม. เนื้อที่เริ่มต้น 100.1 ตร.ว. จำนวน 19 ยูนิต

7. โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ พุทธมณฑล สาย3



บ้านเดี่ยว

ที่ตั้ง	ถนนพุทธมณฑลสาย 3 แขวงทวีวัฒนา เขตทวีวัฒนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร
สถานะ	โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา
มูลค่าโครงการ	440 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	12.90 ล้านบาท
เนื้อที่โครงการ	11-2-70.3 ไร่
ลักษณะโครงการ	- บ้านเดี่ยว Type A 5 ห้องนอน 6 ห้องน้ำ 4 ที่จอดรถ พื้นที่ใช้สอย 261 ตร.ม. เนื้อที่เริ่มต้น 100.0 ตร.ว. จำนวน 17 ยูนิต - บ้านเดี่ยว Type B 6 ห้องนอน 6 ห้องน้ำ 4 ที่จอดรถ พื้นที่ใช้สอย 287 ตร.ม. เนื้อที่เริ่มต้น 101.3 ตร.ว. จำนวน 14 ยูนิต

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

ทั้งนี้ เมื่อลูกค้าสนใจซื้อบ้าน ลูกค้าจะต้องชำระค่าจอง และค่าทำสัญญาซื้อขาย ตามเงื่อนไขที่บริษัทกำหนด และชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งหมดให้แก่บริษัท ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ และเมื่อถึงกำหนดโอนกรรมสิทธิ์แล้วนั้น หากลูกค้าผิดเงื่อนไขตามสัญญาจะซื้อจะขายของบริษัท บริษัทจะดำเนินการยึดเงินมัดจำตามขั้นตอนปฏิบัติภายในของบริษัทต่อไป

บริษัทได้กำหนดเงื่อนไขการจ่ายชำระเงินของลูกค้าให้สอดคล้องกับระยะเวลาในการพัฒนาโครงการซึ่งสามารถจะให้ลูกค้าทยอยจ่ายชำระได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการกำหนดเงื่อนไขในแต่ละโครงการ โดยแบ่งเป็นขั้นตอนการจ่ายชำระได้ ดังนี้

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

2.3. การวิจัยและพัฒนา

บริษัทให้ความสำคัญกับการออกแบบพื้นที่การใช้งานให้เกิดประโยชน์สูงสุด การใช้วัสดุที่มีคุณภาพ และความคุ้มค่าสูงสุดในราคาที่เหมาะสม ตอบโจทย์ผู้อยู่อาศัย ซึ่งถือเป็นจุดขายของโครงการของบริษัทโดยฝ่ายขายและการตลาดจะทำการศึกษาและสำรวจข้อมูลโครงการคู่แข่งในรัศมีโดยรอบ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ความต้องการของผู้บริโภค และมีการจัดทำ

ความน่าจะเป็นของโครงการร่วมกันกับฝ่ายออกแบบและพัฒนาโครงการ โดยมีตัวอย่างการวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ดังต่อไปนี้

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

ทั้งนี้ บริษัทไม่ได้มีการกำหนดงบลงทุนด้านวิจัยและพัฒนา และการวิจัยและพัฒนาจะอยู่ภายใต้การดำเนินงานของฝ่ายงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง บริษัทจึงไม่มีการแยกค่าใช้จ่ายวิจัยและพัฒนาออกจากค่าใช้จ่ายรวมของบริษัท

2.4. การตลาดและการแข่งขัน

2.4.1. กลยุทธ์ในการแข่งขัน

กลยุทธ์ทางด้านผลิตภัณฑ์

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

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

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

กลยุทธ์ทางด้านราคา

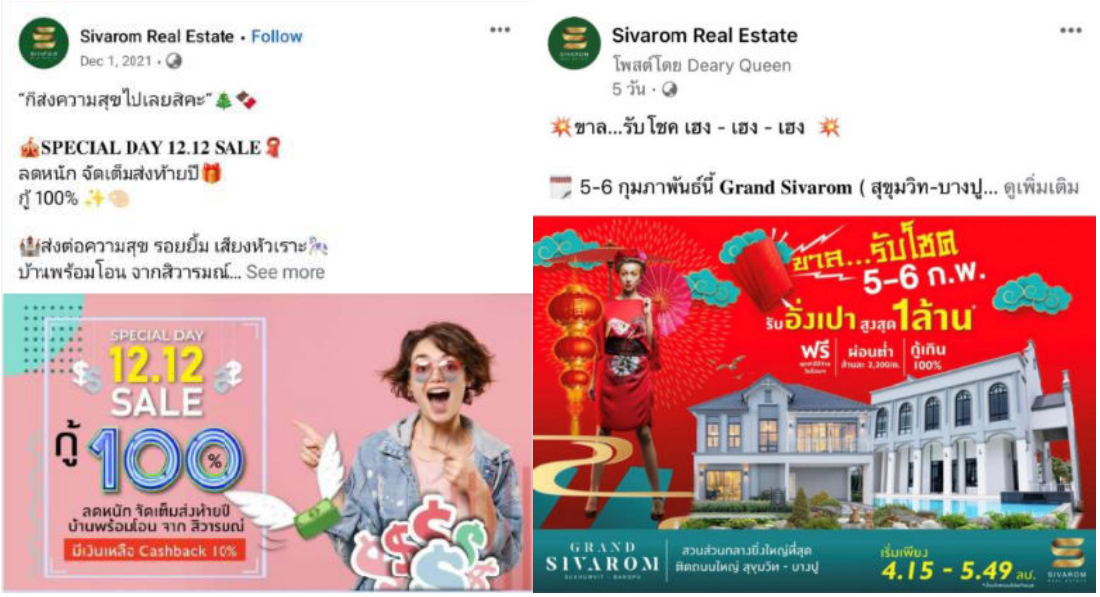
บริษัทมีแนวทางในการกำหนดราคาโดยพิจารณาให้มีความเหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ทำเลที่ตั้ง ศักยภาพโครงการ สภาพการแข่งขัน แนวโน้มราคาที่ดิน ต้นทุนที่ดิน ราคาตลาด ขนาดพื้นที่ใช้สอย และต้นทุนการก่อสร้างโครงการ เป็นต้น เปรียบเทียบราคากับบริษัทเทียบเคียงที่เป็นผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์รายอื่นหรือโครงการบริเวณใกล้เคียง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

การโฆษณาและประชาสัมพันธ์

การสร้างเครื่องหมายการค้าและผลิตภัณฑ์ของบริษัทให้เป็นที่รู้จัก กลุ่มลูกค้าสามารถรับรู้ข้อมูลโครงการและให้ความไว้วางใจกับบริษัท บริษัทมีกลยุทธ์ทางการตลาดและการสื่อสารเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในหลากหลายรูปแบบ เพื่อให้ครอบคลุมช่องทางการสื่อสารต่างๆ ดังนี้

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

ให้รายละเอียดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย เป็นต้น ซึ่งการสื่อสารดังกล่าวจะครอบคลุมการสื่อสารทางการตลาดไปยังกลุ่มลูกค้าที่อยู่นอกพื้นที่ได้ทั่วถึงกว่าการสื่อสารประเภทอื่นๆ



<u>ตัวอย่างโฆษณาเฟสบุ๊ค</u>

<u>ตัวอย่างโฆษณาทางยูทูป</u>

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

ตัวอย่างการใช้พรีเซ็นเตอร์

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

ตัวอย่างใบปลิว

ตัวอย่างป้ายโฆษณา

- การออกบูธแสดงสินค้าตามสถานที่ต่าง ๆ เช่น ศูนย์การค้า ที่เป็นที่นิยมของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และมีผู้คนจำนวนมาก สามารถสร้างการเข้าถึงได้ง่าย เพิ่มโอกาสให้ผู้ที่สนใจหาที่พักอาศัยรู้จักเครื่องหมายการค้าของบริษัทมากขึ้น ประกอบกับมีเจ้าหน้าที่ขายของบริษัทคอยดูแลและให้ข้อมูลแก่ผู้ที่สนใจโครงการเพื่อการกระตุ้นยอดขายและแนะนำโครงการ

ตัวอย่างการออกบูธ

การขายและช่องทางการขาย

บริษัทมีช่องทางการขายผ่านสำนักงานขายและบ้านตัวอย่างที่เปิดแสดงให้ผู้ที่สนใจเข้าชม บนพื้นที่หน้าโครงการ โดยทีมงานฝ่ายขายของบริษัทเองที่ประจำอยู่ที่สำนักงานขายของแต่ละโครงการ ซึ่งมีความรู้ความสามารถ และความเข้าใจในตัวผลิตภัณฑ์เป็นอย่างดี เพื่อเตรียมพร้อมในการต้อนรับลูกค้าและให้ข้อมูล ซึ่งผู้ที่สนใจสามารถติดต่อสอบถามรายละเอียดทางโทรศัพท์ หรือติดต่อเข้ามาผ่านทางสำนักงานขายของโครงการ เข้าชมรายละเอียดโครงการต่าง ๆ ผ่านทางหน้าเวปไซต์

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

การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายและรับชมบ้านตัวอย่าง

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

2.4.2. กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

การพัฒนาโครงการต่างๆ บริษัทจะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในเบื้องต้น โดยมุ่งเน้นการจำหน่ายและตั้งราคาเพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ตั้งแต่ระดับกลางขึ้นไปเป็นหลัก ต่อมาจึงกำหนดลักษณะรูปแบบของโครงการ และกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายดังกล่าว

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

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

โครงการ	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) GRAND SIVAROM SUKHUMVIT - BANGPU	กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 35,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป วัยทำงานอายุประมาณ 30 - 55 ปี เป็นพนักงานบริษัท เจ้าของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม(SME) หรือเป็นบุคลากรทางการแพทย์ ต้องการสร้างครอบครัวใหม่ขนาดเล็กและต้องการบ้านแนวราบที่มีพื้นที่ใช้สอยสูง เดินทางเข้าใจกลางเมืองได้สะดวก ห่างไกลจากมลพิษของนิคมอุสาหกรรม สภาพแวดล้อมโครงการและสังคมที่ดีขึ้น ลูกค้าในพื้นที่เขตบางปู บางพลี และคลองด่าน ที่เป็นเจ้าของกิจการ และพนักงานระดับผู้จัดการ
โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) สิวารมณ์ เนเจอร์ พลัส อัสสัมชัญ - ศรีราชา	กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 30,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป วัยทำงานอายุประมาณ 30 - 55 ปี เป็นนักธุรกิจหรือผู้บริหารระดับสูง ต้องการสร้างครอบครัวหรือมีครอบครัวขนาดเล็ก ต้องการโครงการใจกลางเมืองศรีราชา ที่เดินทางสะดวก ใกล้นิคมอุสาหกรรมชั้นนำ เช่น นิคมอุสาหกรรมแหลมฉบัง เครือสหพัฒน์ นิคมปิ่นทอง ท่าเรือเคอรี่ ใกล้แหล่งช็อปปิ้งชั้นนำ เซ็นทรัลศรีราชา ลูกค้าในพื้นที่,เจ้าของกิจการ, พนักงานระดับผู้จัดการ พนักงานเอกชน ราชการ ตำบลสุรศักดิ์ ตำบลไร่กล้วย แหลมฉบัง นิคมปิ่นทอง และเครือสหพัฒน์
โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์) สิวารมณ์ วิลเลจ ชัยพฤกษ์ - วงแหวน	กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 25,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป วัยทำงานอายุประมาณ 30 - 55 ปี เป็นนักธุรกิจหรือผู้บริหารระดับสูง ต้องการสร้างครอบครัวหรือมีครอบครัวขนาดเล็ก ต้องการโครงการใกล้เมืองที่มีการคมนาคมที่สะดวก เช่น รถไฟฟ้า และทางด่วน เพื่อการเดินเข้าสู่ใจกลางเมือง และการเดินไปทำงานที่สะดวก ลูกค้าในพื้นที่,เจ้าของกิจการ, พนักงานระดับผู้จัดการ ลูกค้าในพื้นที่บางใหญ่ / บางบัวทอง / ชัยพฤกษ์ / รัตนาธิเบศร์/ โซน CBD
โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76) SIVAROM PARK Wongwaen - Prachauthit 76	กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 35,000 – 50,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป วัยทำงานอายุประมาณ 30 - 50 ปี เป็นพนักงานบริษัท เจ้าของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) หรือเป็นบุคลากรทางการแพทย์ ต้องการสร้างครอบครัวใหม่ แยกครอบครัว / เปลี่ยนจากที่อยู่อาศัยเดิม ที่มีพื้นที่ใช้สอยสูง เดินทางเข้าใจกลางเมือง สาทร,ยานาวา, บางคอแหลม, จอมทอง ได้สะดวก ห่างไกลจากมลพิษของนิคมอุสาหกรรม สภาพแวดล้อมโครงการและสังคมที่ดีขึ้น
โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร) SIVAROM HYDE บางแค - สาทร (อยู่ระหว่างการพัฒนา)	กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 200,000 – 600,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป วัยทำงานอายุประมาณ 30 - 50 ปี เป็น เจ้าของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม(SME) หรือเป็นบุคลากรทางการแพทย์ กลุ่มคนโซน ในพื้นที่ บางแค – เพชรเกษม-ทวีวัฒนา บางบอนที่ต้องการ ขยายครอบครัวแสดงฐานะทางสังคม หรือ ซื้อบ้านที่ต้องการเชื่อมเมืองสะดวก ได้แก่ บางรัก ปทุมวัน สาทร คลองสาน

โครงการ	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (พุทธมณฑล - สาย3) (อยู่ระหว่างการพัฒนา)	กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 200,000 – 600,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป วัยทำงานอายุประมาณ 30 - 50 ปี เป็น เจ้าของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม(SME) หรือเป็นบุคลากรทางการแพทย์ กลุ่มคนโซน พุทธมณฑล – ตลิ่งชัน – บรมราชชนนี นครปฐม ที่ต้องการ ขยายครอบครัว แสดงฐานะทางสังคม หรือ ซื้อบ้านที่ต้องการเชื่อมเมืองสะดวก ย่านปิ่นเกล้า - อรุณอมรินทร์
โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104) (อยู่ระหว่างการพัฒนา)	กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 25,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป วัยทำงานอายุประมาณ 25 - 40 ปี เป็นคนรุ่นใหม่ต้องการสร้างครอบครัวใหม่หรือต้องการแยกออกจากครอบครัวใหญ่ ต้องการความมั่นคง และภาพลักษณ์ โครงการที่มีสภาพแวดล้อมและสังคมที่ดีขึ้น เป็นกลุ่มคนทำงานที่อยู่เดิมในพื้นที่ ใกล้เคียงเดินทางสะดวกใกล้ถนนใหญ่สุขุมวิท และแหล่งงานนิคมอุสาหกรรมบางปู ที่เป็นพนักงานระดับผู้จัดการ หรือข้าราชการระดับกลาง
โครงการแกรนด์ สิวารมณ์2 (สุขุมวิท-บางปู) (อยู่ระหว่างการพัฒนา)	กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 40,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป วัยทำงานอายุประมาณ 35 - 55 ปี ครอบครัวใหญ่ ต้องการความมั่นคง และภาพลักษณ์ โครงการที่มีสภาพแวดล้อมและสังคมที่ดีขึ้น เป็นกลุ่มคนทำงานที่อยู่เดิมในพื้นที่ ใกล้เคียงเดินทางสะดวกใกล้ถนนใหญ่สุขุมวิท และแหล่งงานนิคมอุสาหกรรมบางปู ที่เป็นเจ้าของธุรกิจขนาดกลาง

2.5. ภาวะอุตสาหกรรม และสภาพการแข่งขัน

2.5.1. สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมในปีที่ผ่านมา

ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

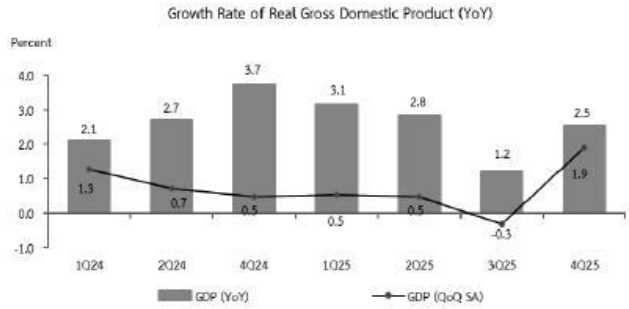
- ภาพรวมเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 4 ปี 2568

จากรายงานภาพรวมเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 4/2568 ขยายตัวร้อยละ 2.5 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.2 ในไตรมาส 3/2568 เป็นผลจากการปรับตัวดีขึ้นของภาคนอกเกษตรทั้งกลุ่มอุตสาหกรรมการผลิตและกลุ่มบริการ โดยเฉพาะสาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาการทำเหมืองแร่และเหมืองหิน สาขาการก่อสร้าง สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า และสาขาขายส่งและขายปลีกฯ ขณะที่ภาคเกษตรชะลอลงด้านการใช้จ่าย อุปสงค์ในประเทศปรับตัวดีขึ้นทั้งการอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของเอกชน การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคขั้นสุดท้ายของรัฐบาลและการสะสมทุนถาวรเบื้องต้น ส่วนการส่งออกสินค้าและบริการชะลอลง รวมทั้งปี 2568 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.4 ด้านการใช้จ่าย การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.3 การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคขั้นสุดท้ายของรัฐบาลขยายตัวร้อยละ 1.3 การสะสมทุนถาวรเบื้องต้นขยายตัวร้อยละ 8.1 การส่งออกสินค้าและบริการขยายตัวร้อยละ 5.6 และการนำเข้าสินค้าและบริการขยายตัวร้อยละ 9.1 การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของเอกชน ขยายตัวร้อยละ 3.3 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในไตรมาส 3/2568 เป็นผลจากการใช้จ่ายฯ สินค้าคงทนขยายตัวร้อยละ 12.2 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 6.0 ในไตรมาสก่อนหน้าตามการขยายตัวของการซื้อยานพาหนะที่ขยายตัวร้อยละ 26.4 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 13.9 ในไตรมาสก่อนหน้า สินค้ากึ่งคงทนและหมวดบริการ ขยายตัวร้อยละ 2.6 และร้อยละ 3.0 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 0.8 และร้อยละ 2.0 ในไตรมาสก่อนหน้าตามล าดับ ส่วนสินค้าไม่คงทนขยายตัวร้อยละ 2.6 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในไตรมาสก่อนหน้า การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคขั้นสุดท้ายของรัฐบาล ขยายตัวร้อยละ 1.3 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 3.9 ในไตรมาส 3/2568 จากการขยายตัวของค่าตอบแทนแรงงาน ค่าซื้อสินค้าและบริการ และการโอนเพื่อสวัสดิการสังคมที่ไม่เป็นตัวเงินสำหรับสินค้าและบริการในระบบตลาด การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น ขยายตัวร้อยละ 8.1 เร่งขึ้นจากร้อยละ 1.4 ในไตรมาส 3/2568 ตามการลงทุนภาคเอกชนที่ขยายตัวร้อยละ 6.5 เร่งขึ้นจากร้อยละ 4.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ปัจจัยสำคัญมาจากการลงทุนด้านการก่อสร้างและการลงทุนด้านเครื่องจักรเครื่องมือขยายตัว การลงทุนภาครัฐ ขยายตัวร้อยละ 13.3 เทียบกับการลดลงร้อยละ 5.3 เป็นผลจากการลงทุนด้านการก่อสร้างและการลงทุนด้านเครื่องจักรเครื่องมือขยายตัวส่วนเปลี่ยนสินค้าคงเหลือ มีมูลค่าเพิ่มขึ้น 180,513 ล้านบาท สินค้าคงคลังที่เพิ่มขึ้น ได้แก่ ทองคำ ข้าวเปลือกและมันสำปะหลัง สำหรับสินค้าคงคลังที่ลดลง ได้แก่ น้ำตาล เครื่องประดับอัญมณี อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์และแผ่นวงจรและยานยนต์การนำเข้าสินค้าและบริการ ขยายตัวร้อยละ 9.1 เร่งขึ้นจากร้อยละ 5.9 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการน าเข้าสินค้าขยายตัวร้อยละ 12.8 เร่งขึ้นจากร้อยละ 9.1 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการนำเข้าสินค้าทุนที่เพิ่มขึ้น ขณะที่บริการจ่ายลดลงร้อยละ 4.8 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 6.8 ในไตรมาสก่อนหน้า การส่งออกสินค้าและบริการ ขยายตัวร้อยละ 5.6 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 7.6 ในไตรมาสก่อนหน้า เป็นผลจากการส่งออก

สินค้าขยายตัวร้อยละ 8.7 ชะลอลงจากร้อยละ 10.7 ในไตรมาสก่อนหน้า และบริการรับลดลงร้อยละ 6.9 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 6.5 ในไตรมาสก่อนหน้า

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) รายไตรมาสปี 2567-2568

ด้านการผลิต



ด้านการใช้จ่าย

	2567p				2568p1			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3r	Q4
การอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของเอกชน	6.6	4.6	3.2	3.3	2.4	2.5	2.5	3.3
การอุปโภคขั้นสุดท้ายของรัฐบาล	-2.2	0.2	6.1	5.8	3.4	2.4	-3.9	1.3
การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น	-4.6	-6.3	4.7	4.7	4.6	5.8	1.4	8.1
การส่งออกสินค้าและบริการ	4.7	5.2	9.1	11.1	12.2	11.7	7.6	5.6
การนำเข้าสินค้าและบริการ	5.6	0.8	9.3	7.2	1.6	10.1	5.9	9.1
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ	2.1	2.7	3.3	3.7	3.1	2.8	1.2	2.5

อัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศมูลค่าที่แท้จริงด้านการผลิต เทียบกับระยะเดียวกันของปีที่ 2566 และ ปี 2567 (YOY)

หน่วย: ร้อยละ

	2567p	2568p1	2567p				2568p1			
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3r	Q4
ภาคเกษตร	1.9	3.6	0.3	1.0	2.0	4.1	6.2	6.4	2.1	0.3
เกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมง	1.9	3.6	0.3	1.0	2.0	4.1	6.2	6.4	2.1	0.3
ภาคนอกเกษตร	3.0	2.3	2.3	2.8	3.4	3.7	2.8	2.5	1.2	2.7
หมวดอุตสาหกรรม	0.9	0.4	-0.7	2.1	1.3	1.2	0.4	0.9	-0.8	0.8
การทำเหมืองแร่ และเหมืองหิน	9.8	3.9	4.3	13.3	11.8	10.1	3.2	2.4	3.6	6.4
การผลิตสินค้าอุตสาหกรรม	-0.3	0.4	-2.5	0.6	0.4	0.4	0.9	1.8	-1.4	0.3
ไฟฟ้า ก๊าซ ไอน้ำและระบบการปรับอากาศ	4.8	-2.7	10.7	5.1	1.0	2.2	-5.0	-4.6	0.5	-1.1
การจัดหาน้ำ การจัดการน้ำเสียและของเสียฯ	3.5	-0.9	5.6	2.7	2.6	3.3	-1.5	-2.0	0.9	-0.9
หมวดบริการ	4.1	3.3	3.8	3.3	4.4	4.9	4.0	3.3	2.2	3.5
การก่อสร้าง	1.7	6.6	-17.2	-5.0	15.3	18.6	16.0	7.7	-4.5	11.2
การขายส่งและการขายปลีก การซ่อมยานยนต์ฯ	3.2	6.1	3.7	2.4	3.0	3.4	4.8	6.3	6.5	6.8
การขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า	10.1	4.0	10.6	9.3	10.3	10.2	5.5	4.4	3.0	3.2
ที่พักแรมและบริการด้านอาหาร	12.0	2.5	14.0	9.7	10.9	13.1	7.2	1.3	0.8	0.6
ข้อมูลข่าวสารและการสื่อสาร	6.4	4.3	7.8	6.6	4.5	6.9	4.6	5.2	4.3	3.2
กิจกรรมทางการเงินและการประกันภัย	2.0	2.0	2.5	2.0	2.1	1.5	1.8	2.1	0.7	3.5
กิจกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	1.2	1.3	0.9	1.2	0.8	1.8	1.1	1.3	1.6	1.2
กิจกรรมวิชาชีพ วิทยาศาสตร์และกิจกรรมทางวิชาการ	2.2	2.2	2.2	2.3	2.2	2.2	2.4	2.2	1.8	2.3
กิจกรรมการบริหารและการสนับสนุน	2.0	0.7	2.1	2.6	2.2	1.1	0.4	1.3	0.9	0.2
การบริหารราชการ การป้องกันประเทศฯ	1.1	-0.1	1.5	0.4	0.2	2.2	0.3	0.1	-1.2	0.3
การศึกษา	1.9	0.3	2.3	1.6	2.1	1.6	0.3	0.3	0.2	0.6
กิจกรรมด้านสุขภาพและงานสังคมสงเคราะห์	5.7	5.3	4.5	4.4	6.3	7.3	6.5	5.1	4.9	4.8
ศิลปะ ความบันเทิงและนันทนาการ	4.6	1.6	3.8	5.1	4.8	4.8	4.4	1.6	1.8	-1.3
กิจกรรมการบริการด้านอื่น ๆ	0.5	0.2	1.2	2.2	0.6	-1.7	-1.2	-0.4	1.5	0.8
กิจกรรมการจ้างงานในครัวเรือนฯ	7.7	-3.0	8.3	5.1	8.8	8.5	-4.1	-5.2	-2.4	-0.2
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ	2.9	2.4	2.1	2.7	3.3	3.7	3.1	2.8	1.2	2.5

ที่มา: ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ไตรมาสที่ 4/2568 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2568 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ยังคงเผชิญกับความท้าทายจากภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการชะลอตัวนี้ได้แก่ ปัญหาหนี้ครัวเรือนที่มีมูลค่าสูงถึง 90% ของ GDP การปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ยังคงอยู่ในระดับสูง และการสะสมสินค้าคงค้าง (inventory) ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง การลดงานริ่นเริงในช่วงปลายปีและสภาพอากาศที่ไม่เป็นใจซึ่งทำให้ผู้ประกอบการเลือกที่จะชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ รวมทั้งมุ่งเน้นไปที่การพัฒนาโครงการในระดับราคาสูง(บ้านหรู) ซึ่งอาจนำไปสู่การอิ่มตัวของตลาดในสินค้าระดับนี้ในอนาคต

เมื่อราคาที่ดินและต้นทุนก่อสร้างพุ่งสูงขึ้น ซึ่งส่งผลให้ราคาบ้านใหม่ต้องปรับขึ้นตาม ผู้ประกอบการจึงใช้กลยุทธ์ลดราคา/โปรโมชั่นเพื่อดึงดูดผู้ซื้อ ซึ่งแสดงว่า “กำลังซื้อจริง” ของผู้บริโภคทั่วไปไม่ได้ขยายตัวตามราคาบ้านที่ปรับขึ้น โดยรวมแล้ว ราคาที่อยู่อาศัยยังคงสูง และการขยับขึ้นในบางเซกเมนต์แสดงว่า “ผู้บริโภคระดับบน” ยังมีกำลังซื้อ แต่ “ผู้บริโภครายได้กลาง-ล่าง” เริ่มได้รับแรงกดดัน ทั้งจากราคาขายที่สูง และเงื่อนไขการเข้าถึงสินเชื่อ ที่ยากขึ้น ดังนั้นยอดขายตามระดับราคาบ้านที่ขายได้ในปี 2568 จึงเป็นดัชนีสะท้อนถึงปริมาณความต้องการที่ชัดเจนว่ามีอยู่มากน้อยเพียงใด ดังแผนผังแสดงสัดส่วนยูนิตขายได้ตามระดับราคา ที่ระดับราคา 1-2 ล้านบาท มีสัดส่วน 18% ระดับราคา 2-3 ล้านบาท 25% ระดับราคา 3-5 ล้านบาท 26% ดังนั้น ทั้ง 3 ระดับราคานี้จะมีสัดส่วนรวมอยู่ที่ 69% สะท้อนให้เห็นถึงรายได้ของผู้ซื้อบ้านส่วนใหญ่อยู่ที่ 20,000 – 100,000 บาท/เดือน/ครัวเรือน ส่วนบ้านระดับราคาตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป มีผู้ที่มีก าลังซื้อเพียง 4% ของจำนวนบ้านที่ขายได้ทั้งหมด ซึ่งกลุ่มบ้านราคาสูงนี้เดิมไม่ได้รับผลกระทบเรื่องรายได้เท่าไร แต่ในปี 2568 เริ่มมีความชัดเจนของปัญหาที่เริ่มก่อตัวขึ้น ส่งผลต่อปริมาณบ้านราคาสูงเหลือขายในอนาคตได้

ประเภทที่อยู่อาศัยที่มียอดขายลดลงมากที่สุดในปี 2568 ได้แก่ คอนโดมิเนียม ซึ่งมียอดขายลดลง 28% รองลงมาคือ บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ที่ลดลง 15% ซึ่งสะท้อนถึงผลกระทบในเชิงโครงสร้างที่ส่งผลต่อรายได้ผู้ประกอบการหลายรายจึงได้ปรับสัดส่วนการพัฒนาโครงการ โดยเพิ่มจำนวนบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดให้มากขึ้น ส่งผลให้เกิดปัญหาบ้านเหลือขายจำนวนมาก

ยอดขายบ้านเดี่ยวในปี 2568 มีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง ขณะที่จำนวนบ้านเหลือขาย (Inventory) เพิ่มสูงขึ้น ปัจจัยสำคัญที่ส่งผลให้เกิดภาวะดังกล่าวมาจากการปรับแผนของผู้ประกอบการที่ชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ในกลุ่มทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียม หลังจากพบว่ามีการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นในช่วง

ไตรมาส 1-2 ของปี 2568 ในขณะเดียวกัน บ้านเดี่ยวระดับราคาสูงกลับเป็นสินค้าที่มีความต้องการเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะในพื้นที่ปริมณฑลและบริเวณรอบนอกกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้รับความสนใจจากกลุ่มผู้บริโภคที่มีกำลังซื้อสูง ในพื้นที่ พุทธมณฑลสาย 1-2 , กรุงเทพกรีฑา และบางนา

คาดการณ์ว่าแนวโน้มจำนวนบ้านเหลือขายในกลุ่มบ้านเดี่ยวราคาสูงจะเพิ่มขึ้นในปี 2569 เนื่องจากตลาด

บ้านหรูยังคงชะลอตัว โดยในปี 2568 คาดว่าจ านวนบ้านเหลือขายจะทรงตัวต่อเนื่องจากปัจจัยยอดขายที่ชะลอตัวในปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะในกลุ่มบ้านราคาสูงที่มีมูลค่ามากกว่า 20 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าอาจมีปริมาณยูนิตเหลือขายที่สูงขึ้น

ทาวน์เฮ้าส์ในปี 2568 เป็นกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจอย่างชัดเจน เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีปริมาณความต้องการสูงที่สุดในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ผู้บริโภคหลักในตลาดทาวน์เฮ้าส์มักเป็นกลุ่มที่ต้องการที่อยู่อาศัยในราคาที่เอื้อมถึงได้แต่ในขณะเดียวกันกลับต้องเผชิญกับปัญหาทางเศรษฐกิจ และโครงการเกษียณแบบสมัครใจของหลายยูนิตงาน

สำหรับแนวโน้มในปี 2569 ทาวน์เฮ้าส์ในกลุ่มราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทคาดว่าจะมีโอกาสปรับตัวดีขึ้นแม้ว่าจะเผชิญกับยอดขายที่ลดลงในปี 2568 แต่การปรับลดอัตราดอกเบี้ยและมาตรการกระตุ้นอสังหาฯของรัฐบาลใหม่จะเป็นปัจจัยบวกที่ช่วยกระตุ้นความต้องการในตลาดนี้ นอกจากนี้ ทาวน์เฮ้าส์ในกลุ่มราคานี้ยังมีสัดส่วนสูงถึง 60% ของตลาดทาวน์เฮ้าส์ทั้งหมด ซึ่งจะช่วยให้ตลาดมีโอกาสฟื้นตัวได้ดีหากภาวะเศรษฐกิจมีการปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น

ที่มา: KKP ชี้อสังหาฯ ไทยปี69 ฟื้นตัวช้า กำลังซื้ออ่อน ตลาดคอนโดและบ้านหรูยังน่าห่วง แนะผู้ประกอบการปรับกลยุทธ์รับตลาดเฉพาะทางโต

<u>ภาพรวมที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล</u>

ปี 2568 ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลเผชิญแรงกดดันจากหลายปัจจัย ได้แก่ (1) เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มเติบโตชะลอลงที่ระดับ 2.1% เทียบกับ 2.5% ปี 2567 ผลจากสงครามการค้าโลกที่รุนแรง ส่งผลต่อภาคการผลิตและการค้าของไทย อาจทำให้บางธุรกิจประสบปัญหา ขณะที่ภาคท่องเที่ยวอาจต้องใช้เวลานานกว่าที่คาดไว้ในการฟื้นสู่ระดับก่อน COVID-19 (2) หนี้ครัวเรือนทรงตัวสูงต่อเนื่อง ลดทอนความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะกลุ่มลูกค้ารายได้ระดับกลาง-ล่าง หรือผู้ซื้อบ้านระดับราคา 5 ล้านบาทลงมา ส่งผลให้สถาบันการเงินขยายสินเชื่อได้จำกัด เนื่องจากคุณภาพเครดิตของผู้ขอสินเชื่อไม่สอดคล้องกับเกณฑ์ที่กำหนด และ (3) กำลังซื้อจากชาวต่างชาติมีแนวโน้มชะลอลง ผลจากเศรษฐกิจโลกมีความไม่แน่นอน ทำให้ชาวต่างชาติมีแนวโน้มชะลอการใช้จ่าย ส่งผลให้การเดินทางท่องเที่ยวเพื่อพักผ่อนและทำธุรกิจปรับลดลง สะท้อนจากนักท่องเที่ยวต่างชาติช่วง 6 เดือนแรกของไทย (มกราคม-มิถุนายน) ลดลง -4.7% YoY โดยเฉพาะชาวจีน (-34.1% YoY) ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ (คอนโดมีเนียม) สูงสุด (เฉลี่ย 60% ในช่วงปี 2561-2562) เมื่อเทียบกับชาวต่างชาติทั้งหมด ทั้งยังมีความอ่อนไหวด้านความปลอดภัยและเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่เกิดในช่วงปลายเดือนมีนาคมที่ผ่านมา จึงมีการชะลอ/เลื่อนการตัดสินใจซื้อ/ โอนกรรมสิทธิคอนโดมิเนียมออกไประยะหนึ่ง โดยแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยปี 2568 สรุปได้ดังนี้

ช่วงครึ่งปีแรก ตลาดที่อยู่อาศัยเผชิญภาวะอุปสงค์ชบเซาต่อเนื่อง สะท้อนจากยอดขายรวมอยู่ที่ 21,322 ยูนิต ลดลง -27.4% YoY ขณะที่ผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการใหม่เพื่อระบายสต็อคคงค้าง จึงมีโครงการใหม่เปิดขายเพียง 14,182 ยูนิต ลดลง –52.9% YoY และเป็นการลดลงในทุกเซกเมนต์ ได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์ ลดลงถึง -60.1% YoY บ้านเดี่ยว -57.0% YoY และคอนโดมิเนียมซึ่งถูกกดดันจากความไม่เชื่อมั่นด้านความปลอดภัยในอาคารสูงหลังเกิดเหตุแผ่นดินไหว มียอดเปิดโครงการใหม่ลดลง -46.3% YoY ภาวะตลาดที่เปราะบาง ทำให้ภาครัฐเร่งออกมาตรการ (ได้แก่ การผ่อนคลายเกณฑ์ LTV5/ และการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนอง6/) เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อ

ช่วงที่เหลือของปี ตลาดที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มชะลอลงต่อเนื่อง ท่ามกลางปัจจัยลบรุมเร้า ทั้งความตึงเครียดในภาคการค้าโลกที่รุนแรง ส่งผลให้เศรษฐกิจไทยชะลอตัว และปัญหาหนี้ครัวเรือนที่ไม่สามารถแก้ไขได้ในเวลาอันสั้น จะกระทบความเชื่อมั่นทำให้ผู้ซื้อบางส่วนชะลอการตัดสินใจเพื่อดูสถานการณ์ระยะหนึ่ง โดยเฉพาะตลาดที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทต่อยูนิตซึ่งเป็นกลุ่มที่ผู้ประกอบการเปิดขายมากที่สุดมาโดยตลอด สำหรับมาตรการกระตุ้นภาครัฐอาจช่วยหนุนการตัดสินใจซื้อได้ไม่มากนัก เนื่องจากผู้บริโภคยังมีความกังวลด้านรายได้ในอนาคต เมื่อผนวกกับกำลังซื้อชาวต่างชาติมีแนวโน้มชะลอลงในวงกว้างจากความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลกโดยเฉพาะผู้ต้องการซื้อเพื่อลงทุน ส่งผลให้ทั้งปี 2568 ยอดขายที่อยู่อาศัยจะหดตัว -30.0% เมื่อเทียบกับปี 2567 ขณะที่จำนวนโครงการเปิดใหม่ลดลง -35.0%

ภาพรวมที่อยู่อาศัยใน 6 จังหวัดหลัก

ปี 2569-2571

ปี 2569 ตลาดที่อยู่อาศัยใน 6 จังหวัดหลัก มีแนวโน้มชะลอตัวตามเศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะเติบโตเพียง 1.8% ท่ามกลางภาระหนี้ครัวเรือนสูงและกำลังซื้อจำกัด โดยเฉพาะกลุ่มรายได้กลาง-ล่าง ผู้ประกอบการจึงเน้นระบายสต็อกและพัฒนาโครงการระดับบน รวมถึง Branded Residences เพื่อตอบรับอุปสงค์จากผู้มีรายได้สูงและชาวต่างชาติ โดยคาดว่าการเปิดโครงการใหม่และยอดขายรวมจะลดลงต่อเนื่องจากปีก่อน ขณะที่จังหวัดท่องเที่ยวสำคัญ เช่น ภูเก็ต ชลบุรี และเชียงใหม่ มีแนวโน้มฟื้นตัวเฉพาะบางตลาดที่มีกำลังซื้อรองรับ สำหรับปี 2570 - 2571 ตลาดจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยมีแรงหนุนจากเศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะเติบโตเฉลี่ย 2.3% ต่อปี และการเติบโตของภาคท่องเที่ยว รวมถึงความต้องการที่อยู่อาศัยจากแรงงานต่างชาติ ปัจจัยเหล่านี้จะเพิ่มศักยภาพให้เมืองท่องเที่ยวโดยเฉพาะภูเก็ต ชลบุรี และเชียงใหม่ ปัจจัยท้าทายของธุรกิจจะมาจากกำลังซื้อในประเทศชะลอตัว ทำให้มีข้อจำกัดในการเข้าถึงสินเชื่อ ขณะที่ผู้ซื้อต่างชาติมีแนวโน้มระมัดระวังการลงทุนจากเศรษฐกิจโลกมีความเปราะบาง จะเพิ่มแรงกดดันความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติซึ่งเป็นลูกค้ากลุ่มสำคัญในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก

สถานการณ์ที่อยู่อาศัยรายจังหวัดที่มีโครงการของบริษัท สรุปได้ ดังนี้

ชลบุรี: ตลาดที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องทั้งแนวราบและคอนโดมีเนียม จากแรงหนุนของการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม เช่น ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังเฟส 3 และรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน รวมถึงโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ช่วยเพิ่มศักยภาพด้านอุตสาหกรรมและการท่องเที่ยว รวมถึงดึงดูดการลงทุนใหม่เข้าสู่พื้นที่ ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งจากคนไทย และนักลงทุนต่างชาติ (อาทิ จีน ญี่ปุ่น และสิงคโปร์) เพื่ออยู่อาศัยจริง ปล่อยเช่า และเป็นบ้านหลังที่สอง โดยเฉพาะในทำเลบางละมุง และศรีราคา ทำให้ราคาที่ดินมีแนวโน้มพุ่งสูงต่อเนื่อง นอกจากนี้พัทยายังเป็นหนึ่งในจังหวัดที่รองรับ Workation ส่งผลให้ผู้ประกอบการมีแนวโน้มพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยต่อเนื่องทั้งแนวราบและคอนโดระดับกลางถึงพรีเมียม แม้เผชิญแรงกดดันจากต้นทุนการพัฒนาโครงการและการแข่งขันด้านราคาในบางเซกเมนต์ คาดว่าจะมีอุปทานที่อยู่อาศัยใหม่เข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 4.3% ต่อปี ขณะที่ยอดขายใหม่จะเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.5% ต่อปี

ระยอง: ตลาดที่อยู่อาศัยเติบโตจากการเป็น “เมืองหลวงแห่งอุตสาหกรรม” โดยระยองมีโรงงานกว่า 2,854 แห่ง มีการจ้างงานมากกว่า 2 แสนคน และมีชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตให้ทำงานมากกว่า 1 หมื่นคน ส่วนใหญ่เป็นชาวญี่ปุ่น จีน และเกาหลีใต้ ทั้งยังมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และมีการลงทุนใหม่จากการย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนต่างชาติ ทำให้มีความต้องการซื้อที่ดินเพื่อสร้างโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมและพื้นที่นอกนิคม โดยอุตสาหกรรมใหม่ที่สำคัญ อาทิ กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้า และ Data center จะดึงดูดแรงงานคุณภาพและผู้เชี่ยวชาญต่างชาติให้เข้ามาพำนักเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ระยองยังเป็นจังหวัดที่มีรายได้ต่อหัวสูงสุดของประเทศ ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยแนวราบระดับกลางถึงบนเติบโตดี โดยเฉพาะโซนบ้านฉาง เมืองระยอง และปลวกแดง ทั้งยังมีความต้องการคอนโดมิเนียมจากกลุ่มผู้ซื้อที่ต้องการที่พักใกล้โรงงานหรือนิคมอุตสาหกรรม ทำให้ตลาดปล่อยเช่าคอนโดมีเนียมมีแนวโน้มขยายตัวรวดเร็ว อีกทั้งราคาที่ดินยังไม่เร่งตัวสูงเหมือนชลบุรี เอื้อต่อการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรและทาวน์โฮมที่ตอบโจทย์ผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง คาดว่าจะมีอุปทานที่อยู่อาศัยใหม่เข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 3.0% ต่อปี ขณะที่ยอดขายใหม่จะเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 2.0% ต่อปี

ที่มา: Krungsri Research - แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2569-2571: ธุรกิจที่อยู่อาศัย (6 จังหวัดหลักภูมิภาค)

นโยบายทางการเงินและนโยบายภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย

- **ภาวะอัตราดอกเบี้ยและหนี้สินครัวเรือน**

จากการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ในวันที่ 16 ตุลาคม 2567 มีการประกาศลดดอกเบี้ยนโยบายจากร้อยละ 0.25 ต่อปี อยู่ที่ร้อยละ 2.25 ต่อปี เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวใกล้เคียงกับที่ประเมินไว้ที่ร้อยละ 2.7 และ 2.9 ในปี 2567 และ 2568 ตามลำดับ โดยมีแรงขับเคลื่อนสำคัญมาจากภาคการท่องเที่ยว และการบริโภคภาคเอกชนซึ่งได้รับแรงส่งเพิ่มเติมจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ รวมถึงการส่งออกที่ปรับดีขึ้นตามความต้องการสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ ทั้งนี้ เศรษฐกิจฟื้นตัวแตกต่างกันในแต่ละภาคส่วน โดยการส่งออกสินค้าและการผลิตภาคอุตสาหกรรมบางกลุ่ม รวมถึง SMEs ยังถูกกดดันจากปัจจัยเชิงโครงสร้าง

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2567 และ 2568 คาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.5 และ 1.2 ตามลำดับ โดยอัตราเงินเฟ้อหมวดอาหารสดมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นจากสภาพอากาศที่ผันผวน และอัตราเงินเฟ้อหมวดพลังงานมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นจากผลของฐาน ด้านอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.5 และ 0.9 ในปี 2567 และ 2568 ตามลำดับ โดยอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำส่วนหนึ่งเป็นผลจากปัจจัยเชิงโครงสร้าง อาทิ การแข่งขันด้านราคาที่อยู่ในระดับสูงจากสินค้านำเข้า ทั้งนี้ อัตราเงินเฟ้อคาดการณ์ในระยะปานกลางยังอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับกรอบเป้าหมาย และอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะทยอยกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายในช่วงปลายปี 2567

ภาวะการเงินโดยรวมตึงตัวขึ้นบ้าง อัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทเทียบดอลลาร์ สรอ. ปรับแข็งค่า ตามทิศทางนโยบายการเงินของประเทศเศรษฐกิจหลักและปัจจัยเฉพาะในประเทศ ด้านต้นทุนการกู้ยืมของภาคเอกชนผ่านธนาคารพาณิชย์และตลาดตราสารหนี้ยังทรงตัวใกล้เคียงเดิม สินเชื่อโดยรวมชะลอลง โดยเฉพาะสินเชื่อธุรกิจ SMEs กลุ่มธุรกิจที่เผชิญปัญหาเชิงโครงสร้าง รวมทั้งสินเชื่อเช่าซื้อและบัตรเครดิต ด้านคุณภาพสินเชื่อปรับด้อยลง ส่วนหนึ่งมาจากลูกหนี้ที่เคยได้รับความช่วยเหลือทางการเงินในช่วงที่ผ่านมา และธุรกิจ SMEs และครัวเรือนที่รายได้ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่และมีภาระหนี้สูง คณะกรรมการฯ ยังสนับสนุนนโยบายของ ธปท. ที่ให้สถาบันการเงินช่วยเหลือลูกหนี้ผ่านการปรับโครงสร้างหนี้ ซึ่งเป็นการแก้ปัญหาภาระหนี้ที่ตรงจุดและมีส่วนช่วยกระบวนการปรับลดสัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อรายได้ ทั้งนี้ ต้องติดตามผลกระทบของคุณภาพสินเชื่อที่ด้อยลงต่อต้นทุนการกู้ยืมและการขยายตัวของสินเชื่อในภาพรวม รวมถึงนัยต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

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

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) พบว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีตัวเลขหนี้เสีย (NPL) และการเก็งกำไรมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น อีกทั้งราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นจากอุปสงค์เทียม ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันการเกิดวิกฤตฟองสบู่ของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจส่งผลต่อระบบเศรษฐกิจไทยโดยรวม ธปท.จึงมีประกาศนโยบาย Macroprudential หรือการกำกับควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Loan to Value : LTV) สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งมีผลบังคับตั้งแต่เดือนเมษายน 2562 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดูแลไม่ให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อให้ผู้บริโภคที่ต้องการมีบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริงสามารถเป็นเจ้าของบ้านในราคาที่เหมาะสม

อย่างไรก็ตาม ในเวลาต่อมาภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัวลง ธปท.จึงได้มีประกาศผ่อนคลายมาตรการ LTV ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพื่อเพิ่มความสามารถในการซื้อให้แก่ผู้บริโภคและสนับสนุนความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย อีกทั้งยังเป็นการกระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจและพยุงการจ้างงานผ่านภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย ดังนี้

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

- การปรับเกณฑ์ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ขณะนี้ทางรัฐบาลอยู่ระหว่างศึกษาแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจูงใจให้ชาวต่างชาติที่ต้องการอยู่อาศัยในระยะยาวเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยในไทยมากขึ้น ได้แก่

1. ประมวลกฎหมายที่ดิน
   ร่างแก้ไขกฎหมายใหม่อาจมีการกำหนดให้ชาวต่างชาติสามารถซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยในระยะยาวในโครงการบ้านจัดสรรที่มีช่วงราคา 10-15 ล้านบาทขึ้นไป และซื้อได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของในโครงการที่เปิดขาย (เดิมกฎหมายที่ดินมาตรา 96 ทวิ กำหนดให้ชาวต่างชาติที่จะสามารถซื้อบ้านหรือที่ดินต้องมีการลงทุนในประเทศไทยมากกว่า 40 ล้านบาท จึงสามารถซื้อที่ดินหรือบ้านเพื่ออยู่อาศัยได้ไม่เกิน 1 ไร่ โดยต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี)
2. พระราชบัญญัติอาคารชุด
   ร่างแก้ไขกฎหมายใหม่อาจมีการขยายขอบเขตให้ต่างชาติสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้มากกว่า ร้อยละ 49 ของพื้นที่ขายในอาคารชุด แต่จะไม่สามารถออกเสียงในการประชุมนิติบุคคลอาคารชุด จากเดิมอนุญาตให้ต่างชาติถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดไม่เกิน 49% ของโครงการ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551
3. การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติ
   เดิมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 540 อนุญาตให้ชาวต่างชาติเช่าอสังหาริมทรัพย์สูงสุดไม่เกิน 30 ปี และต่อสัญญาได้ไม่เกิน 30 ปี

2.5.2. สถานภาพและศักยภาพในการแข่งขัน และจำนวนคู่แข่งขันโดยประมาณ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สภาพการแข่งขันในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการของบริษัทที่อยู่ระหว่างดำเนินการ มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

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

โครงการของบริษัท	ลักษณะผลิตภัณฑ์ / ราคา	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
ที่ตั้ง: ต.สรุศักดิ์ อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	บ้านเดี่ยว ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 3.27 ล้านบาท	บริษัท สวัสดีชลบุรี จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.19-4.99 ล้านบาท โครงการ VALLEY HILLS (สุขุมวิท - 9 กิโล) (บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว) บริษัท ไลฟ แอนด์ ลีฟวิ่ง จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 3.38-4.90 ล้านบาท โครงการ DIYA VALLEY (ศรีราชา) (ทาวน์โฮม) บริษัท ทิพภิรมย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.39 ล้านบาท โครงการ ไอรีน (อัสสัมชัญ - ศรีราชา) บริษัท ไอรีน ศรีราชา จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.29 ล้านบาท โครงการ Monterey บริษัท ดี-แลนด์ กรุ๊ป จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.14 ล้านบาท
4. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์ พลัส 2 (สุขุมวิท – บางปู) **ที่ตั้ง:** ต.บางปูใหม่ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ	บ้านแฝด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 4.47 ล้านบาท	ไม่มีคู่แข่งในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงที่มีการพัฒนาโครงการบ้านแฝดเช่นเดียวกับบริษัทนอกเหนือจากโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์ พลัส (สุขุมวิท – บางปู) ของบริษัทที่จำหน่ายหมดไปแล้ว
5. โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์) **ที่ตั้ง:** ต.ไทรน้อย อ.ไทรน้อย จ.นนทบุรี	ทาวน์โฮม บ้านแฝด อาคารพาณิชย์ ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 3.42 ล้านบาท	<u>ผู้ประกอบการในพื้นที่</u> โครงการบ้านชวนชมพาร์ค 3 (บ้านแฝด) บริษัท พรัตน์ธร วิลล่า จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 3.39 ล้านบาท โครงการวิชั่น วัลเล่ย์ (ชัยพฤกษ์-กาญจนาภิเษก) (บ้านแฝด) บริษัท วิชั่น สมาร์ท ซิตี้ จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 3.89 ล้านบาท

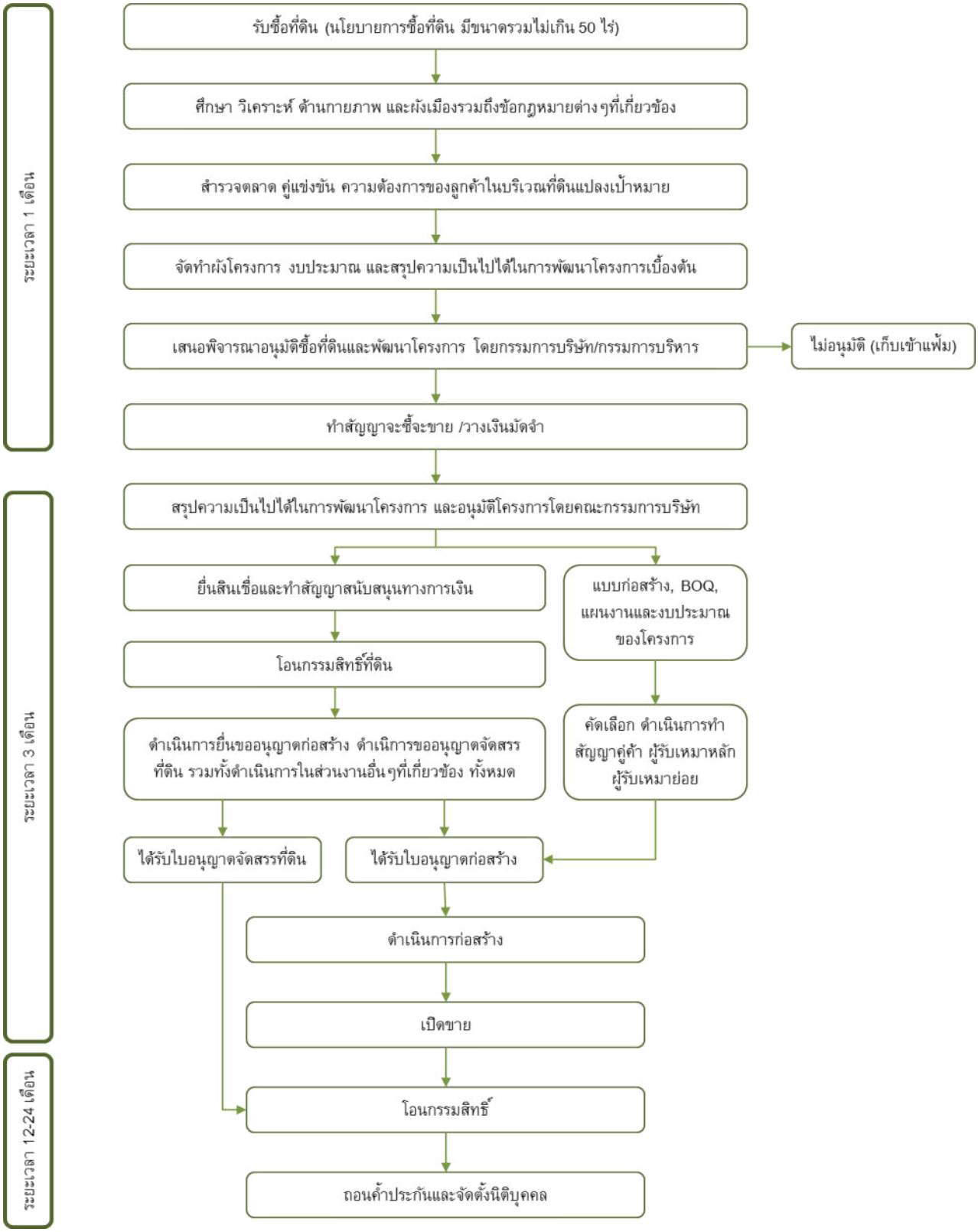
โครงการของบริษัท	ลักษณะผลิตภัณฑ์ / ราคา	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
		โครงการดิ เอสเซ้นส์ (ชัยพฤกษ์-วงแหวน) (บ้านแฝด) บริษัท ทีฆา เรียลเอสเตท จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.16-3.93 ล้านบาท <u>ผู้ประกอบการในบริษัทจดทะเบียน</u> โครงการ The Plant (ชัยพฤกษ์-วงแหวน) (บ้านแฝด) บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 3.59 ล้านบาท โครงการ Lalin Town Lio (ชัยพฤกษ์-ไทรน้อย) (บ้านแฝด/ ทาวน์โฮม) บริษัท ลลิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.16-3.93 ล้านบาท
6. โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76) **ที่ตั้ง :** แขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ จังหวัดกรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว ราคาเฉลี่ยต่อหลัง : 5.88 ล้านบาท	<u>ผู้ประกอบการในบริษัทจดทะเบียน</u> โครงการซีรีน พระราม 2 – ท่าข้าม บ้านเดี่ยว บริษัท ปริญสิริ จำกัด (มหาชน) ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 6.93 – 8.49 ล้านบาท โครงการศุภาลัย พาร์ควิลล์(ประชาอุทิศ-สุขสวัสดิ์) บ้านเดี่ยว บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7.04 – 8.19 ล้านบาท โครงการสราญสิริ (ประชาอุทิศ 90) บ้านเดี่ยว บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.99 – 8.29 ล้านบาท

โครงการของบริษัท	ลักษณะผลิตภัณฑ์ / ราคา	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
7. โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร) **ที่ตั้ง** : ซอยกาญจนาภิเษก 3 แขวงหลักสอง เขตบางแค กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว ราคาเฉลี่ยต่อหลัง : 13.83 ล้านบาท	<u>ผู้ประกอบการในพื้นที่</u> โครงการ The Matias กัลปพฤกษ์ บางแค บริษัท อัคร บ้านและที่ดิน จำกัด บ้านเดี่ยว ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 10-14 ล้านบาท <u>ผู้ประกอบการในบริษัทจดทะเบียน</u> โครงการ PRINN เพชรเกษม 69 บ้านเดี่ยว บริษัท ปริญสิริ จำกัด (มหาชน) ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 10 - 20 ล้านบาท โครงการ AP Centro สาทร-กัลปพฤกษ์ บ้านเดี่ยว บริษัท เอพี ไทยแลนด์ จำกัด (มหาชน) ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 13 - 20 ล้านบาท
8. โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ พุทธมณฑล-สาย3 **ที่ตั้ง** : ซอยทวีวัฒนา-กาญจนาภิเษก 24 แขวงบางพรม เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว ราคาเฉลี่ยต่อหลัง : 13.65 ล้านบาท	<u>ผู้ประกอบการในบริษัทจดทะเบียน</u> โครงการลัดดาวัลย์ พุทธมณฑลสาย 3 บ้านเดี่ยว บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 8-15 ล้านบาท โครงการภัสสร พุทธมณฑลสาย 2 บ้านเดี่ยว บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 11.29 ล้านบาท
9. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104) **ที่ตั้ง** : ซอยเทศบาลบางปู 104 ต.บางปูใหม่ อ.เมือง จ. สมุทรปราการ	ทาวน์โฮม บ้านแฝด บ้านเดี่ยว ราคาเฉลี่ยต่อหลัง:	<u>ผู้ประกอบการในพื้นที่</u> - <u>ผู้ประกอบการในบริษัทจดทะเบียน</u> โครงการบ้านพฤกษา2 (สุขุมวิท-บางปู)

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

2.6. การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

กระบวนการในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



การจัดหาที่ดิน

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

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

ทั้งนี้ บริษัทไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไร แต่จะซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในระยะเวลาไม่เกิน 2 ถึง 3 ปี เนื่องจากไม่ต้องการแบกรับภาระต้นทุนการถือครองที่ดิน

การขออนุญาตจัดสรร ขออนุญาตก่อสร้าง และการเปิดขายโครงการ

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

โครงการทำให้ตำแหน่งงานไม่มีความจำเป็นที่ต้องมีการว่าจ้างประจำ โดยจะดำเนินการขออนุญาตจัดสรรและอนุญาตก่อสร้างหลังจากดำเนินการขอสินเชื่อสนับสนุนโครงการ และโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้ว

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

บริษัทมีฝ่ายการตลาดในการวางกลยุทธ์การขาย โดยทำงานร่วมกับฝ่ายออกแบบและพัฒนาโครงการ และฝ่ายขาย รับผิดชอบการขายโครงการของบริษัทตามนโยบายของฝ่ายการตลาด ซึ่งจะศึกษาสถานการณ์และวางแผนการเปิดขายโครงการอย่างเหมาะสมในแต่ละช่วงเวลา ซึ่งบางโครงการมีการแบ่งโครงการในการพัฒนาเพื่อให้สามารถพัฒนาและบริหารความเสี่ยงของโครงการได้ โดยบริษัทจะเริ่มการก่อสร้างทีละส่วนย่อยของโครงการ (Phase)

<u>การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง วัสดุก่อสร้าง และสินค้าจำเป็นสำหรับการพัฒนาโครงการ</u>

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

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

ละเอียดเพื่อใช้เป็นมาตรฐานของการกำหนดราคากลางในเบื้องต้น และใช้เป็นแนวทางและมาตรฐานในการสรุปคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างในการพัฒนาโครงการนั้นๆ

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

<u>การควบคุมคุณภาพงานก่อสร้าง</u>

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

<u>การให้บริการหลังการขาย</u>

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

บริษัทกำหนดรายการรับประกันบ้าน ซึ่งเป็นการรับประกันที่ไม่รวมอุปกรณ์ที่เสื่อมตามอายุการใช้ปกติ ดังนี้

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

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

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

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

2.7. ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

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

2.8. กฎหมายสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

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

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

ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 รวมถึงกฎหมายและกฎเกณฑ์ ที่เกี่ยวข้องครบถ้วนตั้งแต่ขั้นตอนจัดซื้อที่ดิน การขออนุญาตต่างๆ และมีการประสานงานกับลูกบ้านเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและส่งมอบสาธารณูปโภคตามกำหนด

2.9. งานที่ยังไม่ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการของบริษัทมีจำนวนยูนิตที่ลูกค้าได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว แต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์จำนวน 19 หลัง คิดเป็นมูลค่า 151 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	มูลค่ารวม (ลบ.)	จำนวน (ยูนิต)	จำนวนคงเหลือ (ยูนิต)	ความคืบหน้าการก่อสร้าง[/1]	จำนวนที่ขายแล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบ	
					จำนวน (ยูนิต)	มูลค่า (ลบ.)
GRAND SIVAROM SUKHUMVIT - BANGPU	1,019	222	3	99%	1	6
สิวารมณ์ เนเจอร์ พลัส อัสสัมชัญ - ศรีราชา	445	134	45	83%	1	4
สิวารมณ์ วิลลา	709	242	207	36%	4	12
SIVAROM PARK Wongwaen - Prachauthit 76	573	91	58	64%	4	25
SIVAROM HYDE บางแค - สาทร	483	29	27	45%	1	16
SIVAROM HYDE พุทธมณฑลสาย 3	440	31	31	37%	5	71
GRAND SIVAROM 2 SUKHUMVIT - BANGPU	1,438	254	254	1%	3	17
				รวม	**19**	**151**

หมายเหตุ: [/1] ความคืบหน้าในการก่อสร้างของบ้านที่ขายแล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบ

2.10. โครงการในอนาคต

บริษัทมีความตั้งใจที่จะเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบที่เติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน ครอบคลุมทุกพื้นที่ที่มีศักยภาพ โดยเฉพาะทำเลที่มีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ความพร้อมของสิ่งอำนวยความสะดวก ใกล้ทางด่วนและระบบขนส่งมวลชนรูปแบบต่างๆ ที่สะดวกต่อการเดินทาง ทั้งนี้ อาจมีปัจจัยภายนอกที่อยู่นอกการควบคุมที่อาจส่งผลกระทบให้การดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การขออนุญาตจัดสรรและก่อสร้าง การจัดหา

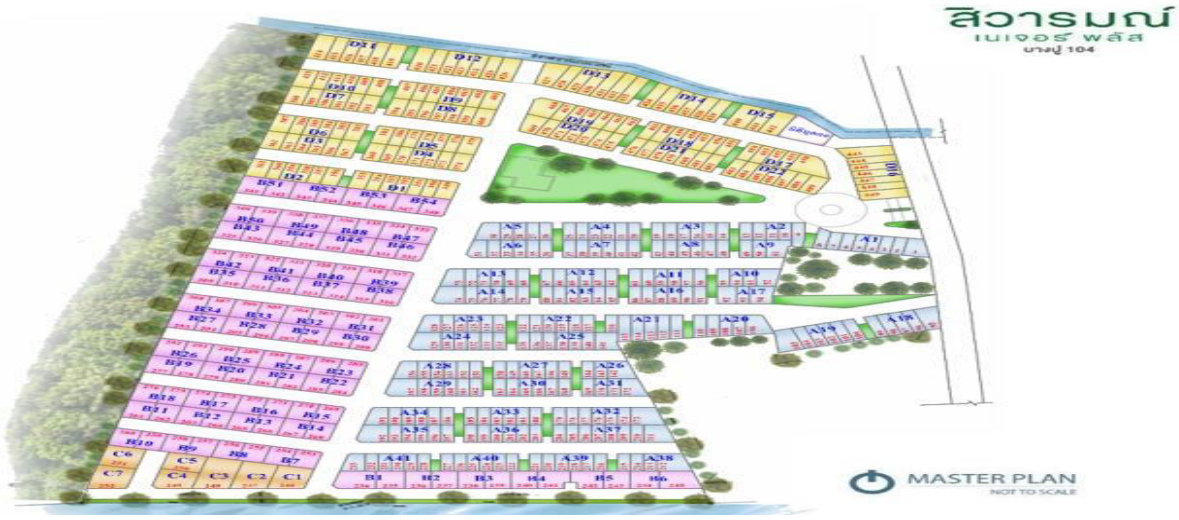
ผู้รับเหมา หรือการบริหารจัดการต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่างๆ ตลอดจนประมาณการรายได้ที่อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เป็นต้น ทั้งนี้ หากการดำเนินการตามโครงการมีปัจจัยความเสี่ยงในการลงทุนที่สูง และ/หรือมีแนวโน้มที่จะกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานโดยรวม บริษัทอาจพิจารณาระงับ ชะลอ หรือเปลี่ยนแปลงแนวทางการดำเนินการตามโครงการดังกล่าว เพื่อลดความเสี่ยงของการที่ผลการดำเนินงานจะไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

ทั้งนี้ บริษัทมีโครงการอยู่ระหว่างพัฒนาจำนวน 2 โครงการ ซึ่งมีมูลค่ารวมประมาณ 2,892 ล้านบาท โดยสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

1. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104)

SIVAROM
NATURE PLUS
BANGPU 104

ผังโครงการ



ทาวน์โฮม

ที่ตั้ง	บริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
สถานะ	โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา
มูลค่าโครงการ	1,454 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	2.30-5.00 ล้านบาท
เนื้อที่โครงการ	50-1-87.3 ไร่

บ้านแฝด **บ้านเดี่ยว** 	**ลักษณะโครงการ**	- ทาวน์โฮม (5.0) 2 ชั้น 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 17.50 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 125 ตร.ม. จำนวน 233 ยูนิต - ทาวน์โฮม (5.4) 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 18.90 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 125 ตร.ม. จำนวน 141 ยูนิต - บ้านแฝด 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 1 ห้องอเนกประสงค์ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 35.70 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 135.6 ตร.ม. จำนวน 108 ยูนิต - บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 1 ห้องอเนกประสงค์ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 51.90 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 135.6 ตร.ม. จำนวน 7 ยูนิต

2. โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ 2 (สุขุมวิท-บางปู)

GRAND SIVAROM 2 SUKHUMVIT - BANGPU

ผังโครงการ

ที่ตั้ง	บริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
สถานะ	โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

บ้านเดี่ยว S 	**มูลค่าโครงการ**	1,438 ล้านบาท
	ราคาขายเริ่มต้น	4.50-7.00 ล้านบาท
	เนื้อที่โครงการ	62-1-8.70 ไร่
บ้านเดี่ยว M 	**ลักษณะโครงการ**	- บ้านเดี่ยว Type S 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ พื้นที่ใช้สอย 147 ตร.ม.เนื้อที่เริ่มต้น 54.3 ตร.ว.จำนวน 105 ยูนิต - บ้านเดี่ยว Type M 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 3 ที่จอดรถ พื้นที่ใช้สอย 164 ตร.ม.เนื้อที่เริ่มต้น 60.0 ตร.ว. จำนวน 84 ยูนิต - บ้านเดี่ยว Type L 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ 3 ที่จอดรถ พื้นที่ใช้สอย 185 ตร.ม. เนื้อที่เริ่มต้น 67.3 ตร.ว. จำนวน 65 ยูนิต
บ้านเดี่ยว L 		

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

โดยเมื่อรวมอัตราดอกเบี้ยที่กู้ยืมจากสถาบันการเงิน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน อัตราดอกเบี้ยรวมที่กู้ยืมจากบุคคลอื่นจะอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน และกำหนดการชำระคืนเงินกู้ยืม กรณีที่มีการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่นมากกว่า 1 รายการ บริษัทจะพิจารณาลำดับการชำระคืนจากสัญญากู้ยืมเงินที่ครบกำหนดชำระก่อน หากมีสัญญาที่ครบกำหนดพร้อมกัน บริษัทจะเลือกชำระคืนเงินกู้ยืมในรายที่ดอกเบี้ยสูงกว่าก่อน

2.11. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

สำนักงานใหญ่ของบริษัทตั้งอยู่ในจังหวัดกรุงเทพฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท เช่น สินค้าคงเหลือที่เป็นบ้านสร้างเสร็จรอขาย ที่ดินรอพัฒนา ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน เครื่องตกแต่งสำนักงาน เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน คอมพิวเตอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ สิทธิการใช้จากการเช่าสินทรัพย์ และสิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ เป็นต้น โดยมีข้อมูลและรายละเอียดของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

1. สินทรัพย์ถาวรหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีสินทรัพย์ถาวรหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ รายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. สินค้าคงเหลือ (ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)	1,604.51	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
2. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2.60	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
3. สินทรัพย์สิทธิ์การใช้	2.97	สิทธิการเช่า	ไม่มี
4. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	3.26	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
5. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	34.01	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
รวม	**1,647.35**		

1.1 สินค้าคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีสินค้าคงเหลือ (ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) ได้แก่ ที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง และต้นทุนการกู้ยืม ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวม เท่ากับ 1,604.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 94.43 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดสรุปดังนี้

ชื่อโครงการ	ชื่อบริษัทที่พัฒนาโครงการ	ลักษณะโครงการ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. โครงการ สิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง)	บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านทาวน์โฮม	70.17	95.96	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากบุคคลธรรมดา วงเงินรวม 45.00 ล้านบาท
2. โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	บ้านเดี่ยว	13.13	322.30	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 47.00 ล้านบาท
3. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์ พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา)	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านทาวน์โฮม	59.81	93.08	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากบุคคลธรรมดา วงเงินรวม 35.00 ล้านบาท
4. โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท - บางปู)	บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด	บ้านแฝด ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์	-	44.60	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากบุคคลธรรมดา วงเงินรวม 40.00 ล้านบาท
5. โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์)	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	บ้านแฝด ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์	277.90	146.78	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินค่าที่ดิน จำนวน 248.00 ล้านบาท (วงเงินจำนอง 303.00 ล้านบาท)
6. โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค วงแหวน-ประชาอุทิศ76	บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด	บ้านเดี่ยว	157.71	269.95	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 144.95 ล้านบาท

ชื่อโครงการ	ชื่อบริษัทที่พัฒนาโครงการ	ลักษณะโครงการ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
7. โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ บางแค-สาทร	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	บ้านเดี่ยว	148.43	257.16	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 154 ล้านบาท
8. โครงการไฮด์ (พุทธมณฑล-สาย3)	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	บ้านเดี่ยว	198.48	242.17	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 138.40 ล้านบาท
9. โครงการสิวารมณ์เนเจอร์พลัส (บางปู104)	บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านทาวน์โฮม	367.26	763.47	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 353.20 ล้านบาท
10. โครงการแกรนด์ สิวารมณ์ 2 (สุขุมวิท-บางปู)	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	บ้านเดี่ยว	311.62	727.34	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 473.00 ล้านบาท
รวม			**1,604.51**			

1.2 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ได้แก่ ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร เครื่องตกแต่งสำนักงาน เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน และคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวม เท่ากับ 2.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.15 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์รวม

1.3 สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีสินทรัพย์สิทธิการใช้ ได้แก่ การเช่าที่ดิน การเช่าอาคารพาณิชย์ จำนวน 1 แห่ง เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัท โดยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิตามงบการเงินของบริษัท เท่ากับ 2.98 หรือคิดเป็นร้อยละ 0.17 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. อาคารสำนักงาน	2.86	เช่า	ไม่มี
2. ที่ดิน	0.12	เช่า	ไม่มี
รวม	**2.98**		

1.4 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทบันทึกรายการโปรแกรมคอมพิวเตอร์เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิตามงบการเงินของบริษัท เท่ากับ 3.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.19 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์รวม

1.5 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัทมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิในงบการเงินของบริษัท เท่ากับ 34.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.00 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์รวม ซึ่งประกอบด้วยที่ดินรอการพัฒนา 25.23 ล้านบาท และอื่นๆ 1.48 ล้านบาท โดยที่ดินรอการพัฒนามีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สถานที่ตั้ง	ชื่อบริษัทที่พัฒนาโครงการ	ลักษณะโครงการ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2568 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. ที่ดิน อ.บางละมุง จ.ชลบุรี	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	-	11.96	16.70	เป็นเจ้าของ	ปลอดภาระ
2. ที่ดิน อ.ลาดหลุมแก้ว จ.ปทุมธานี	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	-	13.27	24.89	เป็นเจ้าของ	หลักประกันวงเงิน OD จากสถาบันการเงินวงเงินจำนวน 13 ล้านบาท
รวม			**25.23**	**41.59**		

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

2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง

2.1 สัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน

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

สัญญาเช่า	อาคารสำนักงาน
ผู้ให้เช่า	บุคคลธรรมดา ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวโยงกัน
ผู้เช่า	SVR โดยนายรณฤทธิ์ จิติสุริยารักษ์ และนางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา
วันที่ทำสัญญา	1 ตุลาคม 2567
ระยะเวลา	1 ตุลาคม 2567 – 30 กันยายน 2570
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 2 คัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รถยนต์คันที่	**1**	**2**
วันที่ทำสัญญา	12 ต.ค. 63	12 พ.ย. 63
ผ่อนชำระ	84 งวด	84 งวด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	สถาบันการเงินแห่งที่ 1	สถาบันการเงินแห่งที่ 1
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	30 มิถุนายน 2568
ระยะเวลา	1 มกราคม 2569 – 31 กรกฎาคม 2569
ค่าบริการ	193,242 บาท (รวม VAT)
เงื่อนไขสำคัญ	- ก่อนครบกำหนดระยะเวลาขั้นต่ำที่ระบุไว้ในสัญญาไม่น้อยกว่า 30 วันหากผู้ใช้บริการไม่ประสงค์จะต่ออายุสัญญา ต้องแจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร มิเช่นนั้นแล้วคู่สัญญาตกลงให้มีการต่ออายุสัญญาออกไปโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา จนกว่าผู้ใช้บริการจะได้มีการแจ้งยกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรมายัง INET - หากผู้ใช้บริการประสงค์จะยกเลิกการใช้บริการก่อนครบระยะเวลาขั้นต่ำที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้ใช้บริการจะต้องชำระค่าปรับในอัตราร้อยละ 35 ของอัตราค่าบริการตามระยะเวลาขั้นต่ำของสัญญาที่ยังคงเหลือ และต้องแจ้งยกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วัน จึงจะมีผลเป็นการยกเลิกสัญญาฉบับนี้ - คู่สัญญาตกลงที่จะดูแลรักษาข้อมูลความลับของคู่สัญญาอีกฝ่ายเพื่อให้เป็นความลับต่อไป จะไม่เปิดเผยข้อมูลความลับหรือยินยอมให้บุคคลอื่นรับทราบ หรือใช้ข้อมูลความลับ โดยจะใช้มาตรฐานการดูแลข้อมูลความลับนั้นเสมือนกับการดูแลรักษาข้อมูลความลับที่สุดของตนเองเป็นอย่างน้อย

2.5 สัญญาสินเชื่อกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีวงเงินสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์ 5 แห่ง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินแห่งที่ 1	สถาบันการเงินแห่งที่ 2	สถาบันการเงินแห่งที่ 1
ผู้กู้	SVR	SVR	SPR
โครงการ / ที่ดิน	โครงการ สิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์)	โครงการ สิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร)	โครงการ สิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน - ประชาอุทิศ 76)
วงเงินกู้ยืมระยะยาว	248.00 ล้านบาท	65.00 ล้านบาท	144.95 ล้านบาท
วงเงินหนังสือค้ำประกัน (LG)	55.00 ล้านบาท	N/A	15.00 ล้านบาท
ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 68	96.54 ล้านบาท	83.27 ล้านบาท	48.86 ล้านบาท
วันที่สัญญา	31 มกราคม 2566	23 กันยายน 2568	27 มิถุนายน 2565
ระยะเวลา	42 เดือน	24 เดือน	42 เดือน
อัตราดอกเบี้ย	MLR ต่อปี	MLR - 1.25 ต่อปี	MLR -1.00 ต่อปี
วัตถุประสงค์	เพื่อใช้เป็นค่าที่ดิน ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค ค่าถมที่ดิน ค่าก่อสร้างส่วนกลางในโครงการ ค่าก่อสร้างทาวน์โฮม บ้านแฝด บ้านเดี่ยว และอาคารพาณิชย์	เพื่อใช้เป็นค่าที่ดิน ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค ค่าถมที่ดิน ค่าก่อสร้างส่วนกลางในโครงการ ค่าก่อสร้างบ้านเดี่ยว	เพื่อใช้เป็นค่าที่ดินและค่าถมที่ดิน ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค และค่าก่อสร้างบ้าน
เงื่อนไขสำคัญ	N/A	N/A	N/A
หลักประกัน	ที่ดินโฉนดเลขที่ 45408 , 60480 ถึง 60487 รวมเก้าโฉนด ต.ไทรน้อย อ.ไทรน้อย จ.นนทบุรี พร้อมสิ่ง	ที่ดินโฉนดเลขที่ 33966 ถึง 33968, 33971, 33976, 33981 ถึง 33994 รวมยี่สิบโฉนด ต.หลักสอง อ.บางแค จ.	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตามโฉนดเลขที่ 47828 ถึง 47836 ตำบลคลองพระอุดม อำเภอลาดหลุม

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินแห่งที่ 1	สถาบันการเงินแห่งที่ 2	สถาบันการเงินแห่งที่ 1
ผู้กู้	SVR	SVR	SPR
โครงการ / ที่ดิน	โครงการ สิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์)	โครงการ สิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร)	โครงการ สิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน - ประชาอุทิศ 76)
	ปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วในขณะนี้ หรือที่จะเกิดขึ้นในภายหน้า	กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วในขณะนี้ หรือที่จะเกิดขึ้นในภายหน้า	แก้ว จังหวัดปทุมธานี (รวมเก้าโฉนด) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตามโฉนดเลขที่ 31336-31357, 31360, 31368, 31372, 31373, 31375-31399, 31401, 31404, 31410, 31414, 31424-31426 ตำบลทุ่งครุ อำเภอทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร (รวมห้าสิบแปดโฉนด)
ผู้ค้ำประกัน			- บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
สถานะ	ยังไม่ปิดวงเงิน	ยังไม่ปิดวงเงิน	ยังไม่ปิดวงเงิน

ผู้ให้กู้	บริษัทแห่งที่ 3
ผู้กู้	SVR
โครงการ / ที่ดิน	โครงการ สิวารมณ์ ไฮด์ (พุทธมณฑล สาย 3)
วงเงินกู้ยืมระยะยาว	155.80 ล้านบาท
วงเงินหนังสือค้ำประกัน (LG)	23.97 ล้านบาท
ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 68	67.14 ล้านบาท
วันที่สัญญา	25 กันยายน 2566
ระยะเวลา	48 เดือน
อัตราดอกเบี้ย	MLR - 1.25 ต่อปี
วัตถุประสงค์	เพื่อใช้เป็นค่าที่ดิน ค่าถมดิน ค่าก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค และส่วนกลาง
เงื่อนไขสำคัญ	- LTV ต้องไม่เกินกว่าร้อยละ 65
หลักประกัน	โฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตามโฉนดเลขที่ 21406 ถึง 21414 ตำบลทวีวัฒนา อำเภอทวีวัฒนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร (รวมเก้าโฉนด)
ผู้ค้ำประกัน	-
สถานะ	ยังไม่ปิดวงเงิน

หมายเหตุ: *LTV คือ อัตราส่วนภาระหนี้เงินกู้และการค้ำประกันต่อมูลค่าหลักประกันขณะนั้น

ผู้ให้กู้	บริษัทแห่งที่ 4
ผู้กู้	SVR
โครงการ / ที่ดิน	โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู104)
วงเงินกู้ยืมระยะยาว	473.00 ล้านบาท
วงเงินหนังสือค้ำประกัน (LG)	120 ล้านบาท
ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 68	148.50 ล้านบาท
วันที่สัญญา	27 มีนาคม 2567
ระยะเวลา	48 เดือน
อัตราดอกเบี้ย	MLR - 1.00 ต่อปี
วัตถุประสงค์	เพื่อใช้เป็นค่าที่ดิน ค่าถมดิน ค่าก่อสร้างบ้าน ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค และส่วนกลาง

เงื่อนไขสำคัญ	จะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนทุนไว้ในอัตรา 2.5 : 1 เว้นแต่ผู้ให้กู้จะพิจารณาเห็นสมควรกำหนดเป็นอย่างอื่น
หลักประกัน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในอนาคต โฉนดที่ดินเลขที่ 6721, 355248, 355249, 355250, 355251, 355252, 355353 และ 355354 รวม 8 โฉนด ตั้งอยู่ที่ ซอยเทศบาลบางปู 109 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไม่เพิ่มทุนจำนอง ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในอนาคต โฉนดที่ดินเลขที่ 363611 ตั้งอยู่ที่ ซอยเทศบาลบางปู 109 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
สถานะ	ยังไม่ปิดวงเงิน

หมายเหตุ: *LTV คือ อัตราส่วนภาระหนี้เงินกู้และการค้ำประกันต่อมูลค่าหลักประกันขณะนั้น

ผู้ให้กู้	บริษัทแห่งที่ 5
ผู้กู้	SPL
โครงการ / ที่ดิน	โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู104)
วงเงินกู้ยืมระยะยาว	353.20 ล้านบาท
วงเงินหนังสือค้ำประกัน (LG)	90 ล้านบาท
ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 68	155.94 ล้านบาท
วันที่สัญญา	19 มกราคม 2567
ระยะเวลา	60 เดือน
อัตราดอกเบี้ย	MLR - 2.15 ต่อปี
วัตถุประสงค์	เพื่อใช้เป็นค่าที่ดิน ค่าถมดิน ค่าก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค และส่วนกลาง
เงื่อนไขสำคัญ	จะดำรงอัตราส่วนหนี้สินกับสถาบันการเงินต่างๆ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E) ในแต่ละขณะไว้ไม่เกินกว่า 2.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชี ของทุกๆ ปี และตลอดระยะเวลาที่ธนาคารยังไม่ได้รับชำระหนี้ของผู้ใช้สินเชื่อจนเสร็จสิ้นครบถ้วน
หลักประกัน	โฉนดเลขที่ 263276, 299303, 36525, 365226, และ 365227 ต.บางปูใหม่ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ
ผู้ค้ำประกัน	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
สถานะ	ยังไม่ปิดวงเงิน

หมายเหตุ: *LTV คือ อัตราส่วนภาระหนี้เงินกู้และการค้ำประกันต่อมูลค่าหลักประกันขณะนั้น

2.6 สัญญากู้ยืมเงินจากบุคคลและบริษัทอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัททำการกู้ยืมเงินจากบุคคลธรรมดาและบริษัทอื่น 6 ราย ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บุคคลธรรมดาที่บริษัทกู้ยืมเงิน	อัตราดอกเบี้ย (%)	วันที่ทำสัญญา	วันครบกำหนดใช้เงิน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
รายที่ 1	12.0	8 พ.ค. 2568	31 มี.ค. 2569	1.5
	12.0	9 มิ.ย. 2568	31 มี.ค. 2569	6.0
	12.0	23 ก.ย. 2568	26 ธ.ค. 2569	11.0
	12	18 ธ.ค. 2568	26 ธ.ค. 2569	30.0
รายที่ 2	15.0	15 ธ.ค. 2568	15 มี.ค. 2569	30.0
รายที่ 3	10.0	15 ธ.ค. 2568	15 พ.ค. 2569	20.0
รายที่ 4	11.3529	25 ต.ค. 2566	31 ธ.ค. 2569	20.1
รายที่ 5	11.3529	25 ต.ค. 2566	31 ธ.ค. 2569	10.0
รายที่ 6	11.3529	25 ต.ค. 2566	31 ธ.ค. 2569	5.0

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

2.7 สัญญารับผิดชอบชดใช้แทน

กลุ่มมโนธรรมรักษาที่เคยลงนามในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจกับบริษัทอื่นแห่งหนึ่ง เพื่อลงนามรับผิดชอบค่าเสียหายแทนบริษัทกรณีเกิดข้อพิพาท ซึ่งปัจจุบันบริษัทไม่มีคดีหรือข้อพิพาทกับบริษัทอื่นแห่งหนึ่งข้างต้น

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

2.8 สัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ

บริษัทกับนิติบุคคลและบุคคลที่อาจมีความเกี่ยวข้อง ได้ลงนามในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2565 เพื่อกำหนดขอบเขตในการประกอบธุรกิจและป้องกันผลประโยชน์ขัดแย้งที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต โดยรายละเอียดดังนี้

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

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

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

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

(2) กลุ่มฐิติสุริยารักษ์นับรวม 4 ท่าน (1) นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์ (2) นางธัญรัตน์ โชติกวาณิชย์ (3) นางสาวสรัญญา ฐิติสุริยารักษ์ และ (4) นางอังคณา ใช้สิทธิชัย ทั้งหมดถือหุ้นใน SVR รวมกันเท่ากับร้อยละ 27.76 ของจำนวนหุ้นที่จดทะเบียนและชำระแล้ว

1. ประกันภัย

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	บริษัท	บริษัทประกัน	รายละเอียดความคุ้มครอง	ลักษณะการประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์	วันเริ่มประกันภัย	วันหมดอายุ
โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู)								
1.	SVR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนาหรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความเสียหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	37.89	SVR	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569
2.	SVR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัยภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย	บุคคลภายนอก (PL)	5.0	SVR	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569

ลำดับ	บริษัท	บริษัทประกัน	รายละเอียดความคุ้มครอง	ลักษณะการประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์	วันเริ่มประกันภัย	วันหมดอายุ
โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู)								
3.	SVR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนาหรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความเสียหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	99.71	SVR	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569
4.	SVR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัยภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย	บุคคลภายนอก (PL)	10.00	SVR	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569
5.	SVR	บริษัท เออร์โก ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนา	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	56.11	SVR	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569

ลำดับ	บริษัท	บริษัทประกัน	รายละเอียดความคุ้มครอง	ลักษณะการประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์	วันเริ่มประกันภัย	วันหมดอายุ
			หรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความเสียหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน					
6.	SVR	บริษัท เออร์โก ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัยภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย	บุคคลภายนอก (PL)	10.00	SVR	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569
โครงการ สิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์)								
7.	SVR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนาหรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความเสียหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	23.98	SVR	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569

ลำดับ	บริษัท	บริษัทประกัน	รายละเอียดความคุ้มครอง	ลักษณะการประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์	วันเริ่มประกันภัย	วันหมดอายุ
8.	SVR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัยภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย	บุคคลภายนอก (PL)	5.00	SVR	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569
โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา)								
9.	SVR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนาหรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความเสียหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	38.41	SVR	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569
10.	SVR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัยภายใต้	บุคคลภายนอก (PL)	5.0	SVR	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569

ลำดับ	บริษัท	บริษัทประกัน	รายละเอียดความคุ้มครอง	ลักษณะการประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์	วันเริ่มประกันภัย	วันหมดอายุ
			ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย					
11.	SVR	บริษัท เออร์โก ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนาหรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความเสียหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	60.82	SVR	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569
12.	SVR	บริษัท เออร์โก ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัยภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย	บุคคลภายนอก (PL)	10.00	SVR	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569

ลำดับ	บริษัท	บริษัทประกัน	รายละเอียดความคุ้มครอง	ลักษณะการประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์	วันเริ่มประกันภัย	วันหมดอายุ
โครงการ สิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู83)								
13.	SVR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนา หรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความเสียหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	15.40	SVR	4 พ.ย. 2568	4 พ.ย. 2569
14.	SVR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัยภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย	บุคคลภายนอก (PL)	5.0	SVR	4 พ.ย. 2568	4 พ.ย. 2569
โครงการ สิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน – ชัยพฤกษ์)								
15.	SVR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนา หรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความสัยหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	52.51	SVR	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569

ลำดับ	บริษัท	บริษัทประกัน	รายละเอียดความคุ้มครอง	ลักษณะการประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์	วันเริ่มประกันภัย	วันหมดอายุ
			ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน					
16.	SVR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัยภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย	บุคคลภายนอก (PL)	5.0	SVR	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569
17.	SVR	บริษัท เออร์โก ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนาหรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความสัยหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	91.22	SVR	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569
18.	SVR	บริษัท เออร์โก ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่	บุคคลภายนอก (PL)	10.00	SVR	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569

ลำดับ	บริษัท	บริษัทประกัน	รายละเอียดความคุ้มครอง	ลักษณะการประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์	วันเริ่มประกันภัย	วันหมดอายุ
			เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัยภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย					
โครงการ สิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค – สาทร)								
19.	SVR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนาหรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความเสียหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	31.49	SVR	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569
20.	SVR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัยภายใต้	บุคคลภายนอก (PL)	5.0	SVR	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569

ลำดับ	บริษัท	บริษัทประกัน	รายละเอียดความคุ้มครอง	ลักษณะการประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์	วันเริ่มประกันภัย	วันหมดอายุ
			ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย					
21.	SVR	บริษัท เออร์โก ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนาหรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความเสียหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	98.54	SVR	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569
22.	SVR	บริษัท เออร์โก ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัยภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย	บุคคลภายนอก (PL)	10.00	SVR	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569
โครงการ แกรนด์ สิวารมณ์ 2 (สุขุมวิท-บางปู)								
23.	SVR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการ	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	106.62	SVR	17 ต.ค. 2568	17 ต.ค. 2569

ลำดับ	บริษัท	บริษัทประกัน	รายละเอียดความคุ้มครอง	ลักษณะการประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์	วันเริ่มประกันภัย	วันหมดอายุ
			กระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนา หรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความเสียหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน					
24.	SVR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัยภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย	บุคคลภายนอก (PL)	5.0	SVR	17 ต.ค. 2568	17 ต.ค. 2569
25.	SVR	บริษัท เออร์โก ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนา หรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความเสียหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	174.54	SVR	17 ต.ค. 2568	17 ต.ค. 2569
26.	SVR	บริษัท เออร์โก ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัยภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย	บุคคลภายนอก (PL)	10.00	SVR	17 ต.ค. 2568	17 ต.ค. 2569

ลำดับ	บริษัท	บริษัทประกัน	รายละเอียดความคุ้มครอง	ลักษณะการประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์	วันเริ่มประกันภัย	วันหมดอายุ
โครงการ สิวารมณ์ ไฮด์ (พุทธมณฑล สาย 3)								
27.	SVR	บริษัท เออร์โก ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนา หรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความเสียหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	37.32	ธนาคาร ทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)	10 เม.ย. 2568	10 เม.ย. 2569
28.	SVR	บริษัท เออร์โก ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัยภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย	บุคคลภายนอก (PL)	3.00	SVR	10 เม.ย. 2568	10 เม.ย. 2569
29.	SVR	บริษัท เออร์โก ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนา หรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความเสียหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	102.41	ธนาคาร ทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)	10 เม.ย. 2568	10 เม.ย. 2569

ลำดับ	บริษัท	บริษัทประกัน	รายละเอียดความคุ้มครอง	ลักษณะการประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์	วันเริ่มประกันภัย	วันหมดอายุ
30.	SVR	บริษัท เออร์โก ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัย ภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย	บุคคลภายนอก (PL)	10.00	SVR	10 เม.ย. 2568	10 เม.ย. 2569

บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด

ลำดับ	บริษัท	บริษัทประกัน	รายละเอียดความคุ้มครอง	ลักษณะการประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์	วันเริ่มประกันภัย	วันหมดอายุ
โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง)								
1.	SPR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนา หรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความเสียหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	33.36	SPR	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569
2.	SPR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัย	บุคคลภายนอก (PL)	5.0	SPR	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569

ลำดับ	บริษัท	บริษัทประกัน	รายละเอียดความคุ้มครอง	ลักษณะการประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์	วันเริ่มประกันภัย	วันหมดอายุ
			ภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย					
3.	SPR	บริษัท เออร์โก ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนา หรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความเสียหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	19.94	SPR	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569
4.	SPR	บริษัท เออร์โก ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัยภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย	บุคคลภายนอก (PL)	3.00	SPR	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569
โครงการ สิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76)								
5.	SPR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนา หรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความเสียหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	43.51	SPR	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569

ลำดับ	บริษัท	บริษัทประกัน	รายละเอียดความคุ้มครอง	ลักษณะการประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์	วันเริ่มประกันภัย	วันหมดอายุ
6.	SPR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัยภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย	บุคคลภายนอก (PL)	5.00	SPR	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569
7.	SPR	บริษัท เออร์โก ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนา หรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความเสียหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	119.46	SPR	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569
8.	SPR	บริษัท เออร์โก ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัยภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย	บุคคลภายนอก (PL)	10.00	SPR	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569

บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด

ลำดับ	บริษัท	บริษัทประกัน	รายละเอียดความคุ้มครอง	ลักษณะการประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์	วันเริ่มประกันภัย	วันหมดอายุ
โครงการ สิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58)								
1.	BAL	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนา หรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความเสียหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	48.91	BAL	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569
2.	BAL	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัยภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย	บุคคลภายนอก (PL)	5.0	BAL	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569
3.	BAL	บริษัท เออร์โก ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนา หรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความเสียหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	59.86	BAL	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569

ลำดับ	บริษัท	บริษัทประกัน	รายละเอียดความคุ้มครอง	ลักษณะการประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์	วันเริ่มประกันภัย	วันหมดอายุ
4.	BAL	บริษัท เออร์โก ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัย ภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย	บุคคลภายนอก (PL)	10.00	BAL	1 ก.ย. 2568	1 ก.ย. 2569

บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด

ลำดับ	บริษัท	บริษัทประกัน	รายละเอียดความคุ้มครอง	ลักษณะการประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์	วันเริ่มประกันภัย	วันหมดอายุ
โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104)								
1.	SPL	บริษัท เอ็ม เอส ไอ จี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครอง 1. ไฟไหม้ แต่ไม่รวมถึงความเสียหาย1.1 จากแรงระเบิด อันเป็นผลมาจากไฟไหม้ เว้นแต่แรงระเบิดของแก๊สที่ใช้สำหรับทำแสงสว่างหรือเพื่อการอยู่อาศัย 1.2 โดยตรงหรือโดยอ้อมจากแผ่นดินไหว 1.3 ต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัย อันเกิดจาก การบูดเน่าหรือการระอุตามธรรมชาติ การที่ทรัพย์สินนั้นอยู่ในระหว่างกรรมวิธีใดๆ ซึ่งใช้ความร้อน หรือทำให้แห้ง 2. ฟ้าผ่า 3. แรงระเบิดของแก๊ส 4. ความเสียหายอันเนื่องจากภัยเพิ่มพิเศษ	ประกันอัคคีภัย	43.37	ธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน)	5 ก.ค. 2568	5 ก.ค. 2569
2.	SVR	บริษัท เอ็ม เอส ไอ จี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครอง 1. ไฟไหม้ แต่ไม่รวมถึงความเสียหาย1.1 จากแรงระเบิด อันเป็นผลมาจากไฟไหม้ เว้นแต่แรงระเบิดของแก๊สที่ใช้สำหรับทำแสงสว่างหรือเพื่อการอยู่อาศัย 1.2 โดยตรงหรือโดยอ้อมจากแผ่นดินไหว 1.3 ต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัย อันเกิดจาก การบูดเน่า	ประกันอัคคีภัย	66.59	ธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน)	5 ก.ค. 2568	5 ก.ค. 2569

ลำดับ	บริษัท	บริษัทประกัน	รายละเอียดความคุ้มครอง	ลักษณะการประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์	วันเริ่มประกันภัย	วันหมดอายุ
			หรือการระอุตามธรรมชาติ การที่ทรัพย์สินนั้นอยู่ในระหว่างกรรมวิธีใดๆ ซึ่งใช้ความร้อน หรือทำให้แห้ง 2. ฟ้าผ่า 3. แรงระเบิดของแก๊ส 4. ความเสียหายอันเนื่องจากภัยเพิ่มพิเศษ					

3. จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

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

4. ผู้ถือหุ้น

4.1. รายชื่อผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มผู้ถือหุ้น จากทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ณ วันที่ 16 มีนาคม 2569 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 16 มีนาคม 2569	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน
	ครอบครัวฐิติสุริยารักษ์	**141,715,600**	**27.78%**
1	นางธัญรัตน์ โชติกวาณิชย์	54,020,000	10.59%
2	นางสาวสรัญญา ฐิติสุริยารักษ์	50,695,600	9.94%
3	นางอังคณา ใช้สิทธิชัย	35,000,000	6.86%
4	นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์	2,000,000	0.39%
	ครอบครัวมโนธรรมรักษา	**116,081,000**	**22.76%**
5	นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา	54,000,000	10.59%
6	นายพิสิษฐ์ มโนธรรมรักษา	47,051,300	9.23%
7	นางสาวกิติยา มโนธรรมรักษา	7,499,700	1.47%
8	นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา	6,500,000	1.27%
19	นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา เดิมชื่อ “พชร มโนธรรมรักษา”	1,030,000	0.20%
	ผู้ถือหุ้นอื่น		
10	นายชาตรี เตชะปภา	22,020,000	4.32%
11	นายภูมินทร์ ปิยะวานิชย์	17,740,000	3.48%
12	นายเอกรินทร์ โชติกวาณิชย์	15,162,800	2.97%
13	นางสุปรีดา ศรีศุภรพันธ์	9,300,000	1.82%
14	นายบัญชา พันธุมโกมล	9,258,400	1.82%
15	นายสมพงษ์ เลิศชัยประเสริฐ	7,257,400	1.42%
16	นายอธิวุฒิ เกตุทัต	6,232,600	1.22%
17	นายวิริยะ วิรัตน์มาลี	5,800,000	1.14%
18	นางแสงดาว มโนรมณ์	5,452,800	1.07%
19	นาย กิตติพงศ์ พุทธพรมงคล	5,300,000	1.04%
20	นาย พินัย พุ่มผกา	5,147,200	1.01%
	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	143,532,200	28.15%
	รวม	**510,000,000**	**100.00%**

หมายเหตุ: รายละเอียดความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้น

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ความสัมพันธ์
	ครอบครัวฐิติสุริยารักษ์	
1	นางธัญรัตน์ โชติกวาณิชย์	บุตรสาวของนายรณฤทธิ์
2	นางสาวสรัญญา ฐิติสุริยารักษ์	บุตรสาวของนายรณฤทธิ์
3	นางอังคณา ใช้สิทธิชัย	อาของนายรณฤทธิ์
4	นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์	กรรมการบริษัท / รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส / ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงินอาวุโส SVR
	ครอบครัวมโนธรรมรักษา	
5	นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา	บุตรชายของนายทนงศักดิ์ / กรรมการบริษัท
6	นายพิสิษฐ์ มโนธรรมรักษา	บุตรชายของนายทะนงศักดิ์
7	นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา เดิมชื่อ “พชร มโนธรรมรักษา”	บิดาของนายอรรถปวิทย์
8	นางสาวเกษณี สารประสิทธิ์	คู่สมรสของนายทะนงศักดิ์
9	นางสาวกิติยา มโนธรรมรักษา	บุตรสาวของนายทะนงศักดิ์

4.2. ข้อตกลงหรือสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ (Shareholders’ Agreement)

- ไม่มี –

5. การออกหลักทรัพย์อื่น

- ไม่มี –

6. นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

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

7. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

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

2. การบริหารความเสี่ยง

1. นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

ฝ่ายบริหารของบริษัทมุ่งเน้นให้มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้นำกระบวนการบริหารความเสี่ยงตามแนวทางที่กำหนดโดย The Committee of Sponsoring Organization of the Trade way Commission (COSO) มาใช้ทั่วทั้งบริษัท เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนตระหนักถึงความรับผิดชอบที่จะต้องปฏิบัติตามนโยบายการบริหารความเสี่ยง เพื่อควบคุมความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และเพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินกิจการได้ตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565 อนุมัตินโยบายการบริหารความเสี่ยง และที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2568 ได้ติดตาม ทบทวนการบริหารจัดการความเสี่ยงประจำปี 2568 และรายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ ดังนี้

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

คณะทำงานบริหารความเสี่ยง ได้จัดทำคู่มือการบริหารความเสี่ยง เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติในการประเมินและบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท และที่ประชุมคณะทำงานบริหารความเสี่ยง ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2567 ได้ทบทวนแผนบริหารความเสี่ยง โดยได้จำแนกประเภทของความเสี่ยงเป็น 4 ลักษณะ ดังนี้

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

2. ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

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

อีกทั้ง ข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ที่ได้อ้างอิงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับรัฐบาล นโยบายของรัฐบาล หรือเศรษฐกิจภาพรวมของประเทศ และเขตจังหวัดที่บริษัทดำเนินธุรกิจอยู่นั้น ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณชน หรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อถือได้ โดยบริษัทมิได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลสาธารณะดังกล่าวแต่ประการใด

2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท

1) ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่มีการแข่งขันสูง

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

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

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

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

2) ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

ปัจจุบัน ที่ดินที่จะพัฒนาโครงการที่มีความเหมาะสมมีอยู่อย่างจำกัด ทำให้การซื้อที่ดินในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมถึงที่ดินบางส่วนในพื้นที่ต่างจังหวัดที่มีศักยภาพหรือทำเลที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบมีการแข่งขันสูงขึ้นส่งผลให้ราคาที่ดินปรับเพิ่มขึ้นด้วย จึงอาจจะส่งผลกระทบในทางลบต่ออัตราการทำกำไรของโครงการและผลการดำเนินงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม ที่อยู่อาศัยใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมากกว่าร้อยละ 80 เป็นโครงการที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่ เนื่องจากมีความสามารถในการบริหารต้นทุนได้ดีกว่าผู้ประกอบการรายกลาง-เล็ก และมีการซื้อที่ดินสะสมไว้อย่างต่อเนื่อง ทำให้ที่ดินรอการพัฒนาอยู่ในกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการรายใหญ่เป็นจำนวนมากและมีต้นทุนการพัฒนาโครงการต่ำกว่า อีกทั้งสามารถพัฒนาที่ดินได้พร้อมกันหลายโครงการทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีที่ดินสำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและพัฒนา จำนวน 9 โครงการ และโครงการในอนาคตจำนวน 2 โครงการ สำหรับพัฒนาโครงการในอนาคตในช่วง 1-3 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ บริษัทไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไร แต่จะซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในระยะเวลาไม่เกิน 2-3 ปี เนื่องจากไม่ต้องการแบกรับภาระต้นทุนการถือครองที่ดิน ซึ่งอาจทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาที่ดินที่เหมาะสมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการวางแผนในการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการให้เพียงพอต่อรอบระยะเวลาในการพัฒนาแต่ละโครงการของบริษัท ซึ่งจะพิจารณาจัดซื้อที่ดินแต่ละแห่งโดยศึกษาและประเมินความเป็นไปได้เบื้องต้นในการพัฒนาโครงการ พิจารณาโอกาสและศักยภาพจากการพัฒนาที่ดินดังกล่าวรวมถึงความเหมาะสมของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในบริเวณที่ดินนั้นๆ แล้วจึงดำเนินการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ทำให้บริษัทไม่มีการถือที่ดินเปล่าที่ไม่พร้อมจะพัฒนาไว้ เว้นแต่ บริษัทจะเล็งเห็นว่าที่ดินแปลงนั้นมีศักยภาพสูงในการพัฒนาและราคาอยู่ในระดับที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนสูง

3) ความเสี่ยงจากผลประกอบการในอนาคตไม่ตรงตามเป้าหมาย

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

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

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

4) ความเสี่ยงจากการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง (Contractor)

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

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

5) ความเสี่ยงจากโครงการที่กระจุกตัวในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย หลากหลายรูปแบบ ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการขายและพัฒนาทั้งหมด 9 โครงการ และมีแผนพัฒนาโครงการในอนาคต จำนวน 1 โครงการ ในช่วงระยะเวลา 1 ถึง 2 ปีข้างหน้า จำนวน 2 โครงการ โดยที่ตั้งของโครงการในปัจจุบันและโครงการในอนาคตอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการจำนวน 4 โครงการจากทั้งหมด 9 โครงการ ซึ่งหากจังหวัดสมุทรปราการมีปัจจัยที่มากระทบต่อความต้องการซื้อ หรือมีผู้ประกอบการหลายรายเข้ามาในพื้นที่ อาจส่งผลให้มีการแข่งขันกันอย่างรุนแรง รวมทั้งปัจจัยอื่น เช่น ภัยพิบัติทางธรรมชาติ หรือการเปลี่ยนผังเมือง เป็นต้น อาจส่งผลกระทบจนทำให้บริษัทไม่สามารถขายหรือโอนกรรมสิทธิ์บ้านและส่งผลต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ

อย่างไรก็ตาม ก่อนการพัฒนาโครงการบริษัทได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ของแต่ละโครงการในด้านการตลาด ทั้งในส่วนของสภาวะการแข่งขันในพื้นที่และกลุ่มเป้าหมายโดยละเอียด และด้านสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการ เพื่อกำหนดรูปแบบและราคาของโครงการให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า ทำให้เชื่อมั่นว่าเมื่อเปิดโครงการแล้วจะได้รับความสนใจจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายตามที่คาดการณ์ไว้ นอกจากปัจจัยภายนอกแล้วบริษัทได้พิจารณาถึงปัจจัยภายใน เช่น ต้นทุนการพัฒนาโครงการ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ประกอบกันเพื่อตัดสินใจก่อนการเปิดโครงการใหม่ๆ ทุกครั้ง โดยที่ผ่านมาโครงการของบริษัทได้รับผลการตอบรับเป็นอย่างดี รวมทั้ง มีการกระจายความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการโดยการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในทำเลที่แตกต่างกัน จำนวน 6

โครงการ ได้แก่ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี, อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง, อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี, ประชาอุทิศ 76 เขตทุ่งครุ จังหวัดกรุงเทพมหานคร,ถนนกาญจนาภิเษก แขวงหลักสอง เขตบางแค จังหวัดกรุงเทพมหานครและพุทธมณฑลสาย 3 แขวงทวีวัฒนา เขตทวีวัฒนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นโครงการอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ

6) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

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

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

7) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีรายได้หลักจากโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบชนิดเดียว

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

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

8) ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุ

สำหรับปี 2565 ปี 2566 ปี 2567 ปี และ ปี 2568 บริษัทมีต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.70 ร้อยละ 50.10 ร้อยละ 51.78 และร้อยละ 51.82 ของต้นทุนขายรวมตามลำดับ โดยวัสดุที่บริษัทใช้ในการก่อสร้างที่สำคัญ ล้วนมีราคาขึ้นอยู่กับภาวะตลาด หากราคาวัสดุก่อสร้างพื้นฐาน เช่น เหล็กก่อสร้าง ปูนซีเมนต์ ซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์หลักที่มีปริมาณการใช้มากในตลาดวัสดุก่อสร้างเปลี่ยนแปลง เช่น ราคาเหล็กในตลาดโลกเริ่มปรับขึ้นจากการฟื้นตัวของอุปสงค์ในภาคการก่อสร้างและการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน และการปรับขึ้นค่าไฟฟ้า และราคาน้ำมัน ที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนของผู้ประกอบการในทุกอุตสาหกรรม เนื่องจากเป็นวัตถุดิบพื้นฐานที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งถือเป็นความเสี่ยงของผู้ประกอบการทุกรายรวมทั้งบริษัทอาจได้รับผลกระทบเช่นกัน ทั้งนี้ จากการที่ราคาวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามความต้องการ ทำให้บริษัทมีต้นทุนวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น บริษัทจึงดำเนินการจัดซื้อวัสดุหลักเองบางส่วน เพื่อทำให้บริษัทสามารถสร้างอำนาจต่อรองและกำหนดราคาวัสดุก่อนเริ่มโครงการได้ อีกทั้ง บริษัทยังทำจัดหาผู้จัดจำหน่ายวัสดุหลักเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่องเพื่อทำให้เกิดการแข่งขันราคาของผู้จัดหาวัสดุทำให้ได้ราคาวัสดุก่อสร้างที่ต่ำลง

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ติดตามและประเมินแนวโน้มของราคาวัสดุก่อสร้างอยู่เสมอ เพื่อที่จะกำหนดราคาว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้างโครงการในแต่ละแห่งให้ได้อย่างเหมาะสม โดยบริษัทจะให้ผู้รับเหมารายหลักเสนอราคาให้แก่บริษัท ซึ่งทางบริษัทจะประเมินและเปรียบเทียบทั้งราคาและคุณภาพของผู้รับเหมาแต่ละราย และกำหนดเป็นราคามาตรฐานในการก่อสร้างแต่ละโครงการ ดังนั้น ทำให้มั่นใจได้ว่า บริษัทจะสามารถควบคุมและกำหนดต้นทุนในการก่อสร้างโครงการได้อย่างสมเหตุสมผล และไม่เกินกว่าที่บริษัทได้ทำการประมาณการไว้

2.2 ความเสี่ยงด้านการเงิน

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจ เช่น การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงิน

อัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงไปในแต่ละช่วงเวลาตามความเหมาะสมของการใช้เครื่องมือรักษาเสถียรภาพการเงินในด้านต่างๆ การปรับเพิ่มดอกเบี้ยของสถาบันการเงินมีผลกระทบต่อผู้ประกอบการในทุกอุตสาหกรรม บริษัทในฐานะผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยผลกระทบทางตรงกลุ่มลูกค้ามีต้นทุนการกู้ยืมสูงขึ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มภาระการผ่อนสินเชื่อบ้าน ทำให้ผู้บริโภคใช้เวลาในการตัดสินใจเลือกซื้อนานขึ้น และบริษัทมีต้นทุนการกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น ในส่วนทางอ้อมผู้ผลิตวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างมีต้นทุนการผลิตที่สูงขึ้นส่งผลให้ราคาวัสดุอุปกรณ์มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน

อย่างไรก็ตาม ในการพัฒนาโครงการบริษัทจึงมีการศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาโครงการที่คำนึงถึงต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการทั้งหมดตั้งแต่ ค่าที่ดิน ค่าวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง รวมถึงต้นทุนการกู้ยืม และมีสำรวจกลุ่มลูกค้า ความต้องการของตลาด เพื่อพิจารณาความเป็นไปได้และ

ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับของโครงการว่าเป็นไปตามเป้าหมายที่บริษัทกำหนดหรือไม่ และมีการกำหนดราคาขายสะท้อนผลกระทบของต้นทุนที่มีการเปลี่ยนแปลง

บริษัทระดมทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรกได้แล้วเสร็จ ทำให้บริษัทมีความแข็งแกร่งทางการเงินมากขึ้น มีเงินทุนรองรับการขยายธุรกิจและเป็นเงินทุนหมุนเวียนธุรกิจ ซึ่งทำให้บริษัทมีความสามารถและคะแนนจากการประเมินผลของสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น อาจเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่ได้รับเงื่อนไขการสนับสนุนที่ดีขึ้น รวมถึงการต่อรองอัตราดอกเบี้ยที่ดีขึ้น จะสามารถทำให้บริษัทเพิ่มโอกาสและทางเลือกในการออกตราสารทางการเงินและระดมทุนผ่านตลาดทุนได้มากขึ้น รวมถึงส่งผลให้มีต้นทุนทางการเงินที่ลดลงอีกด้วย

2) ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินทุนและสภาพคล่อง และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับข้อปฏิบัติและข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) จำนวน 458.22 ล้านบาท 1,031.32 ล้านบาท 1,082.76 ล้านบาท และ 771.43 หรือคิดเป็นร้อยละ 68.71 ร้อยละ 80.00 ร้อยละ 80.33 และร้อยละ 81.53 ของหนี้สินรวมตามลำดับ และบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ที่ 1.69 เท่า 1.90 เท่า 1.59 เท่า และ 1.75 เท่า ตามลำดับ และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.95 เท่า 1.41 เท่า 1.13 เท่า และ 1.07 เท่า ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นภาระหนี้จากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเป็นหลัก ทั้งนี้ สัญญาให้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งของบริษัทเพื่อใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนดว่าในช่วงระยะเวลาการเบิกเงินกู้จากวงเงินกู้ บริษัทต้องดำรงสัดส่วนสินเชื่อต่อหลักประกัน (LTV) หรือภาระหนี้เงินกู้และภาระการค้ำประกันต่อหลักประกัน ต้องไม่เกินร้อยละ 65 ของราคาประเมิน ทำให้มีข้อจำกัดในการกู้ยืมเงิน อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมาบริษัทให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามสัญญาและสามารถปฏิบัติตามสัญญาได้อย่างสม่ำเสมอ โดยภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินที่บริษัทมีวงเงินอยู่ในปัจจุบันนั้น มีการออกหุ้นกู้ที่มีเงื่อนไขสำคัญให้บริษัทต้องดำรงสัดส่วนสินเชื่อต่อหลักประกัน (LTV) และการดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 เป็นต้นไปไม่ให้เกินกว่า 2.50 เท่า ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมี อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.75 เท่า ซึ่งยังอยู่ในเงื่อนไขที่กำหนดและคาดว่าอัตราส่วนจะลดลงเรื่อย ๆ จากการนำเงินโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์โครงการเพื่อขายมาจ่ายชำระ

นอกจากนี้ บริษัทมีความจำเป็นในการหาแหล่งเงินกู้เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินหรือการพัฒนาโครงการเพื่อการขยายธุรกิจของบริษัท เนื่องจากแหล่งเงินทุนเพื่อการพัฒนาโครงการ บริษัทได้รับเงินกู้ยืมสนับสนุนจากสถาบันการเงินในสัดส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 50-70 ของมูลค่าการลงทุนของแต่ละโครงการ โดยแบ่งเป็นค่าที่ดินในสัดส่วนร้อยละ 50 ของมูลค่าที่ดิน ณ วันซื้อ งานก่อสร้างสาธารณูปโภคเบิกได้ไม่เกินสัดส่วนร้อยละประมาณ 50-70 ของราคาประเมินค่าก่อสร้าง โดยเบิกได้ตามความคืบหน้า

ของงานก่อสร้างที่แล้วเสร็จ และงานก่อสร้างบ้านเบิกได้ไม่เกินสัดส่วนร้อยละประมาณ 50-70 ของราคาประเมินค่าก่อสร้าง โดยเบิกได้ตามความคืบหน้าของงานก่อสร้างที่แล้วเสร็จ บริษัทจึงจำเป็นต้องจัดหาเงินลงทุนในสัดส่วนที่เหลือเพื่อให้สามารถดำเนินการพัฒนาโครงการได้อย่างต่อเนื่องจากแหล่งเงินกู้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นและบุคคลที่เกี่ยวข้อง 133.60 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2567 จำนวน 255.40 ล้านบาท โดยมีลักษณะเป็นสัญญากู้ยืมจากผู้ให้กู้จำนวน 6 ราย ครบกำหนดระหว่างวันที่ 15 มีนาคม 2569 จนถึงวันที่ 17 มกราคม 2570 หรือชำระคืนเป็นสัดส่วน เมื่อกลุ่มบริษัทได้ขายสินทรัพย์และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.10 - 15.00 ต่อปี มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท โดยนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน

เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2566 ก็ได้มีการออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 2 ฉบับ ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นและผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนมูลค่ารวม 218.40 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และชำระหนี้เงินกู้ มีรายละเอียด 1) หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 1 วันครบกำหนด 29 มีนาคม 2568 จำนวน 90.60 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดนี้ก่อนครบกำหนดแล้วทั้งจำนวน 2) หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 2 วันครบกำหนด 29 ธันวาคม 2568 จำนวน 127.80 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.35 ต่อปี ต่อเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2568 บริษัทได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดนี้ตามกำหนดแล้วทั้งจำนวน

การกู้ยืมจากสถาบันการเงินบริษัทสามารถชำระค่างวดได้ครบถ้วน และเป็นไปตามช่วงเวลาที่สถาบันการเงินกำหนด และในส่วนของการกู้ยืมจากบุคคลอื่นมีสัญญาเงินกู้ที่จะครบกำหนดในปี 2569 จำนวน 10 ฉบับ มูลค่า 133.60 ล้านบาท ได้มีการชำระแล้วบางส่วนตามระยะเวลาที่ครบกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา ทั้งนี้ หากบริษัทไม่สามารถขอต่ออายุสัญญาเงินกู้ดังกล่าวได้ บริษัทจะใช้เงินทุนหมุนเวียนและเงินที่ได้รับจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทชำระเงินกู้ตามสัญญา

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบายการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่นที่ไม่ใช่สถาบันการเงิน เพื่อเป็นแนวทางในการจัดหาแหล่งเงินทุนจากแหล่งเงินกู้อื่น ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2565 เพื่อเป็นแนวทางในการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่น ซึ่งมีต้นทุนทางการเงินและเงื่อนไขที่เหมาะสมตามสภาวะตลาด เช่น หุ้นกู้ กองทุน บุคคลธรรมดา ฯลฯ เป็นต้น หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันได้ ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยรวมที่กู้ยืมจากบุคคลอื่น หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท จะอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกันกับต้นทุนทางการเงินรวมจากสถาบันการเงิน โดยมีวัตถุประสงค์การกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่นเพื่อการวางเงินมัดจำซื้อที่ดินพัฒนาโครงการ สนับสนุนงานก่อสร้าง และเป็นเงินทุนหมุนเวียน อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินกู้อื่น หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท อาจเป็นอัตราที่สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยที่บริษัท กู้ยืมจากสถาบันการเงินไม่เกินร้อยละ 3.00 ตามอัตราดอกเบี้ย (MLR) สถาบันการเงินที่บริษัทใช้เป็นประจำ ซึ่งเป็นค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับ

การให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน เช่น Front end fee ค่าธรรมเนียมประมาณร้อยละ 0.50-1.00 และค่าธรรมเนียมจดจำนองที่ดินร้อยละ 1.00 โดยเมื่อรวมอัตราดอกเบี้ยที่กู้ยืมจากสถาบันการเงิน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน อัตราดอกเบี้ยรวมที่กู้ยืมจากบุคคลอื่นจะอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน และกำหนดการชำระคืนเงินกู้ยืม กรณีที่มีการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่นมากกว่า 1 รายการ บริษัทจะพิจารณาลำดับการชำระคืนจากสัญญากู้ยืมเงินที่ครบกำหนดชำระก่อน หากมีสัญญาที่ครบกำหนดพร้อมกัน บริษัทจะเลือกชำระคืนเงินกู้ยืมในรายที่ดอกเบี้ยสูงกว่าก่อน

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

3) ความเสี่ยงจากการถูกเรียกชำระหนี้และยกเลิกสัญญาสนับสนุนสินเชื่อจากสถาบันการเงินจากการไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สถาบันการเงินกำหนด

บริษัทมีวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินทั้งหมด 5 แห่ง ณ 31 ธันวาคม 2568 มียอดคงค้างรวม 570.29 ล้านบาท ปัจจุบันไม่มีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาวงเงินสินเชื่อที่สำคัญ เช่น การไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น และการรักษาและคงไว้ซึ่งผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้น เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้วงเงิน หลังจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) และการนำบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทได้ปลดเงื่อนไขของวงเงินสินเชื่อสถาบันการเงิน เพื่อไม่ให้กระทบต่อการใช้วงเงิน โดยบริษัทได้รับแจ้งจากสถาบันการเงินดำเนินการปลดและเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขต่างๆ โดยยินยอมให้ยกเลิกเงื่อนไขไม่ให้บริษัทจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น และยินยอมให้เปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และได้แก้ไขเงื่อนไขซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญ คือ ก่อนการออกและเสนอขายหุ้นแก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) กลุ่มมโนธรรมรักษา (ประกอบด้วย นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา และ/หรือ นายพิสิษฐ์ มโนธรรมรักษา และ/หรือ นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา (เดิมชื่อ “พชร มโนธรรมรักษา) และ/หรือ นางสาวเกษณี สารประสิทธิ์ และ/หรือ นางสาวกิติยา มโนธรรมรักษา และ/หรือ นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) และกลุ่มฐิติสุริยารักษ์ (ประกอบด้วยนางธัญรัตน์ โชติกวาณิชย์ และ/หรือ นางสาวสรัญญา ฐิติสุริยารักษ์ และ/หรือ นางอังคณา ใช้สิทธิชัย และ/หรือ นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) แต่ละกลุ่มไม่กระทำการใดๆ ไม่ว่าจะเป็นการขาย โอน หรือจำหน่ายหุ้นของบริษัท อันเป็นผลทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของสมาชิกในกลุ่มรวมกันมีจำนวนต่ำกว่าร้อยละ 25.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท และภายหลังจากที่บริษัท

ได้ดำเนินการเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชนครั้งแรกเป็นต้นไป กลุ่มมโนธรรมรักษาและกลุ่มฐิติสุริยารักษ์ ตกลงร่วมกันที่จะไม่กระทำการใดๆ ไม่ว่าจะเป็นการขาย โอน หรือจำหน่ายหุ้นของบริษัท อันเป็นผลทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทของสมาชิกทั้งสองกลุ่มรวมกันมีจำนวนต่ำกว่าร้อยละ 40.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท รวมทั้ง นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา และนายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์ ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท

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

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

1. นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

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

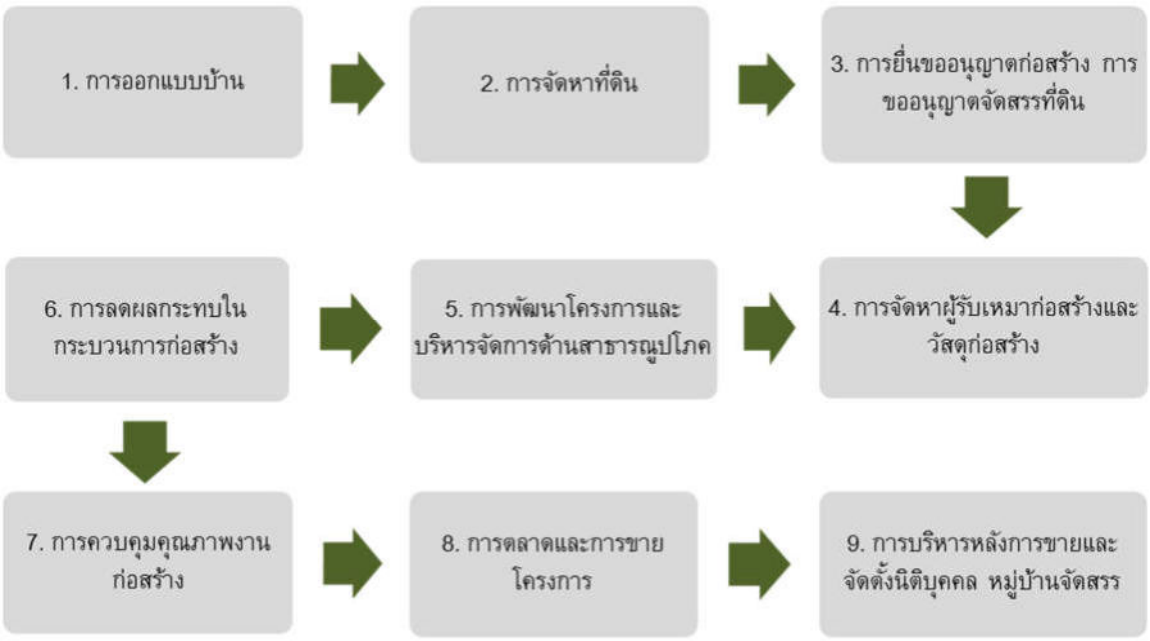
กลุ่มบริษัทเชื่อว่าลักษณะของธุรกิจของบริษัทเป็นหนึ่งในกลไกในการบรรเทาผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลที่อาจจะเกิดขึ้น รวมทั้งเป็นช่องทางในการสร้างโอกาสใหม่ๆ ดังนั้น แนวทางในการรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล จะถูกนำมาใช้เป็นแนวทางในกระบวนการการวิเคราะห์ความเสี่ยงและโอกาสอย่างสม่ำเสมอเพื่อสร้างสมดุลในการสร้างความเติบโตของธุรกิจและการบรรเทาผล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

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

2. การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ (value chain)

2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจโดยให้ความสำคัญกับผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่คุณค่า เพื่อให้สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของกลุ่มบริษัท โดยกิจกรรมหลักในห่วงโซ่คุณค่าของกลุ่มบริษัท มีดังนี้



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

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

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

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

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

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

2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

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

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

3. การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการวิเคราะห์ความเสี่ยงและผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยในทุกกระบวนการของการดำเนินธุรกิจรวมถึงใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและประหยัดพลังงานตามหลักการสากล และมีการเปิดเผยข้อมูลในการปฏิบัติตามแนวทางการรับผิดชอบต่อสังคม ให้เป็นประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย โดยมีจัดทำรายงานเปิดเผยการดำเนินงานด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมที่คลอบคลุมการดำเนินการด้านธุรกิจ ด้านสิ่งแวดล้อมด้านความปลอดภัย และด้านสังคม รวมถึงจัดทำข้อมูลอย่างถูกต้อง และจัดให้มีช่องทางเผยแพร่ข้อมูลที่หลากหลาย ให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถเข้าถึงข้อมูลโดยสะดวก

3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

กลุ่มบริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ โดยบริษัทให้ความสำคัญกับการดำเนินงานในกระบวนการก่อสร้าง ดังนี้

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

ทั้งนี้ บริษัทได้รับการรับรองผลการแสดงปริมาณก๊าซเรือนกระจก (Greenhouse Gases Verification Statement) ตามมาตรฐานข้อกำหนดและข้อแนะนำระดับองค์กรสำหรับการวัดปริมาณและการรายงานผลการปล่อยและดูดกลับก๊าซเรือนกระจก (ISO 14064-1:2018) โดยมีบริษัท บูโร เวอริทัส เซอทิฟิเคชั่น (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ทวนสอบ เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2569 มีรายละเอียดจากรายงานการปล่อยและดูดกลับก๊าซเรือนกระจกขององค์กรในปี 2568 แสดงปริมาณคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กรเป็นไปตามเกณฑ์ ในการประเมินและเกณฑ์ในการทวนสอบ ผู้ทวนสอบไม่พบหลักฐานใดๆ เพิ่มเติมที่แสดงถึงความผิดพลาดคลาดเคลื่อนเกินเกณฑ์นัยสำคัญที่กำหนดไว้เท่ากับร้อยละ 5 ที่ระดับการรับรองแบบจำกัด (Limited Assurance)

ทั้งนี้ องค์กรมีรายละเอียดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในช่วงปี 2567 และ 2568 ดังต่อไปนี้

ผู้ทวนสอบ	บริษัท บูโรเวอริทัส เซอทิฟิเคชั่น (ประเทศไทย) จำกัด	
ขอบเขตองค์กร	เชิงการควบคุมดำเนินงาน (Operational Control) สำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ	
ระยะเวลาการติดตามผล	1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568	1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567
แหล่งปล่อยและดูดกลับก๊าซเรือนกระจก		
แหล่งกำเนิดประเภทที่ 1	76 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า	77 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า
แหล่งกำเนิดประเภทที่ 2	51 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า	64 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า
แหล่งกำเนิดประเภทที่ 3-6 - การเดินทางของพนักงาน	55 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า	52 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า
เกณฑ์ที่ใช้ในการทวนสอบ	- ISO 14064-1:2018 SPECIFICATION WITH GUIDANCE AT THE ORGANISATIONAL LEVEL FOR QUANTIFICATION AND REPORTING OF GREENHOUSE GAS EMISSIONS AND REMOVALS - ISO 14064-3:2019: SPECIFICATION WITH GUIDANCE FOR THE VERIFICATION AND VALIDATION OF GREENHOUSE GAS STATEMENTS	

4. การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

กลุ่มบริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจ และสังคม และยึดมั่นการปฏิบัติตนเป็นพลเมืองที่ดี และปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน โดยบริษัทจะมุ่งมั่นในการพัฒนาส่งเสริมและยกระดับคุณภาพชีวิตของสังคม และชุมชนอันเป็นที่ที่บริษัทตั้งอยู่ให้มีคุณภาพดีขึ้นพร้อมกับการเติบโตของบริษัท

กลุ่มบริษัทยึดถือนโยบายที่ต้องดูแลและสานสัมพันธ์กับชุมชนใกล้เคียง จึงสนับสนุนกิจกรรมของชุมชนอย่างสม่ำเสมอ โดยดำเนินโครงการต่าง ๆ ที่คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ที่ชุมชนและสังคมจะพึงได้รับเพื่อการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน รวมถึงส่งพนักงานของบริษัทเข้าร่วมกิจกรรมชุมชน พร้อมทั้งให้การสนับสนุนกิจกรรมในชุมชนอย่างเป็นประจำและสม่ำเสมอ

4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

กลุ่มบริษัทมีความมุ่งมั่นในการขับเคลื่อนการพัฒนาเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิต และความเป็นอยู่ที่ดีให้กับชุมชน และสังคมโดยรอบ บริษัทได้ดำเนินงานด้านกิจกรรมเพื่อสังคมมาอย่างต่อเนื่อง และมุ่งหวังให้ชุมชนและสังคมเติบโตอย่างยั่งยืนควบคู่ไปกับการเจริญเติบโตของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้ร่วมขับเคลื่อนโครงการและกิจกรรมเพื่อสร้างคุณค่าและประโยชน์ร่วมกับชุมชนและสังคม ตลอดจนบริษัทได้ปลูกฝังวัฒนธรรมองค์กรให้พนักงานมีความรับผิดชอบต่อตนเอง มีความรับผิดชอบต่อบริษัทและมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งสะท้อนผ่านการมีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนกิจกรรมเพื่อสังคมของบริษัท

กลุ่มบริษัทได้ดำเนินงานด้านกิจกรรมเพื่อสังคมมาอย่างต่อเนื่อง และมุ่งหวังให้ชุมชน และสังคม เติบโตอย่างยั่งยืนควบคู่ไปกับการเจริญเติบโตของบริษัท โดยในปี 2568 บริษัทมีการจัดกิจกรรมด้านสังคม ดังนี้

1. กลุ่มบริษัทสนับสนุนและมีการจัดการให้พนักงานของบริษัทมีสุขภาวะที่ดี เพื่อทำให้เกิดสถานที่ทำงานที่ดีที่สุด โดยบริษัทมุ่งเน้นการป้องกันอุบัติเหตุที่อาจเกิดขึ้นอย่างเต็มความสามารถ และเสริมสร้างให้พนักงานมีจิตสำนึกด้านความปลอดภัย อีกทั้งมีการให้ความรู้ผ่านการฝึกอบรมและส่งเสริมให้พนักงานมีสุขภาพอนามัยที่ดี และไม่ทำการใดที่เป็นผลร้ายต่อสุขภาพอนามัยแก่ลูกค้าหรือผู้รับบริการ รวมถึงดูแลสถานที่ทำงานให้ถูกสุขลักษณะและมีความปลอดภัยอยู่เสมอ อีกทั้ง มีสวัสดิการเกี่ยวกับอุบัติเหตุให้แก่พนักงาน

2. กลุ่มบริษัทมีการดำเนินการมอบประโยชน์สูงสุดแก่ชุมชนโดยรอบและการดำเนินการต่างๆ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าชุมชนของบริษัทมีการพัฒนาและเติบโต โดยมีโครงการและกิจกรรมเพื่อสังคม ดังนี้

- **โครงการทำบุญถวายภัตตาหารเพลแด่พระภิกษุสงฆ์และสามเณรที่บรรพชาภาคฤดูร้อน:** จากเหตุการณ์แผ่นดินไหว เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 ทีมวิศวกรและผู้เชี่ยวชาญด้านโครงสร้าง เข้าตรวจสอบทุกโครงการของกลุ่มบริษัทแล้วไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ในครั้งนี้ เพื่อสร้างขวัญกำลังใจให้กับพนักงาน กลุ่มบริษัทฯ เล็งเห็นถึงความสำคัญของพระพุทธศาสนา ซึ่งเป็นศูนย์รวมจิตใจของพุทธศาสนิกชน จึงเป็นเจ้าภาพจัดเลี้ยงภัตตาหารเพลแด่พระภิกษุสงฆ์และสามเณรที่บรรพชาภาคฤดูร้อน ณ วัดด่าน ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

- **โครงการมอบทุนการศึกษา:** กลุ่มบริษัท ฯ ได้ร่วมมอบเงินทุนการศึกษาประเภท ทุนเรียนดี กิจกรรมเด่น เนื่องในโอกาส “ครบรอบ 91 ปี แห่งการสถาปนามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์” ให้แก่ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์ลำปาง เพื่อส่งเสริมและสนับสนุนนักศึกษาที่มีผลการเรียนดี มีความโดดเด่นด้านกิจกรรม และมุ่งมั่นตั้งใจศึกษา แต่ขาดแคลนทุนทรัพย์ สมควรได้รับการส่งเสริมและสนับสนุนให้ได้รับทุนการศึกษาต่อไป

- **โครงการมอบเงินช่วยเหลือเด็กและคนไร้ที่พึ่ง:** กลุ่มบริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญในการช่วยเหลือเด็กและคนไร้ที่พึ่ง จึงได้มีการมอบเงินช่วยเหลือดูแลเด็กและคนไร้ที่พึ่งให้กับทางศูนย์คุ้มครองคนไร้ที่พึ่งและบ้านพักเด็กและครอบครัว จังหวัดชลบุรี เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการช่วยเหลือระดมทุนทรัพย์ให้ทางศูนย์นำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ต่อไป

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 ภาพรวมฐานะการเงินและผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") (ชื่อเดิม บริษัท สิวารมณ์ จำกัด) จดทะเบียนก่อตั้งเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 1.00 ล้านบาท และ ณ วันที่ 2 มีนาคม 2565 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 510.00 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบในประเทศไทย ปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบ้านแนวราบในจังหวัดกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ภายใต้ชื่อ “สิวารมณ์” หรือ “SIVAROM” ด้วยแนวคิด “Best Smart Living” ซึ่งได้รับผลตอบรับที่ดีจากผู้บริโภค เนื่องจากบริษัทมีความโดดเด่นด้านการออกแบบบ้าน พื้นที่ใช้สอยภายในบ้านรูปแบบโครงการ การประยุกต์ใช้เทคโนโลยีเข้าร่วมกับอุปกรณ์ต่างๆ ภายในบ้านเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคยุคใหม่ในทุกแง่มุม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด และบริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ร้อยละ 99.98 และ ร้อยละ 60.00 ตามลำดับ ส่วนบริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 51.00 ต่อมาเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2566 ตามรายงานประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2566 มีมติให้เลิกบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้จดทะเบียนเลิกกิจการต่อกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2566 และจ่ายคืนทุนแล้วทั้งจำนวน ปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินการชำระบัญชี

สำหรับปี 2566 บริษัทได้มีการเปิดตัวโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 6 โครงการคือ 1) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2565 ซึ่งเปิดขายในช่วงเดือนสิงหาคม 2566 เป็นโครงการประเภทบ้านแฝด อาคารพาณิชย์และทาวน์โฮม จำนวน 242 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนบางกรวย-ไทรน้อย ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี 2) โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนมีนาคม 2566 ซึ่งเปิดขายในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2566 เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 91 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณประชาอุทิศ 76 แขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ จังหวัดกรุงเทพมหานคร 3) โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนมีนาคม 2566 คาดว่าจะเปิดขายในเดือนพฤษภาคม 2567 เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 29 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนกาญจนาภิเษก แขวงหลักสอง เขตบางแค จังหวัดกรุงเทพมหานคร 4) โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (พุทธมณฑล-สาย3) โครงการประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 31 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนพุทธมณฑลสาย 3 แขวงทวีวัฒนา เขตทวีวัฒนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร 5) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนธันวาคม 2566 คาดว่าจะเปิดขายในเดือนกันยายน 2567 เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์โฮม จำนวน 489 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 6) โครงการแกรนด์ สิวารมณ์ 2 (สุขุมวิท-บางปู) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนธันวาคม 2566 คาดว่าจะเปิดขายในเดือนสิงหาคม 2567 เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 254 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

สำหรับปี 2567 บริษัทได้มีการเปิดขายโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 2 โครงการคือ 1) โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนมีนาคม 2566 เปิดขายในเดือนมิถุนายน 2567 เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 29 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนกาญจนาภิเษก แขวงหลักสอง เขตบางแค จังหวัดกรุงเทพมหานคร 2) โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (พุทธมณฑล สาย3) โครงการประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 31 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนพุทธมณฑลสาย 3 แขวงทวีวัฒนา เขตทวีวัฒนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร และโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาจำนวน 2 โครงการ 1) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104) เริ่ม

ก่อสร้างเมื่อเดือนธันวาคม 2566 คาดว่าจะเปิดขายในเดือนพฤศจิกายน 2568 เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์โฮมจำนวน 489 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 2) โครงการแกรนด์ สิวารมณ์ 2 (สุขุมวิท-บางปู) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนธันวาคม 2566 คาดว่าจะเปิดขายในเดือนมิถุนายน 2568 เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน 254 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

สำหรับปี 2568 บริษัทได้มีโครงการที่สามารถรับรู้รายได้ในปีนี้เพิ่มขึ้นจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (พุทธมณฑล-สาย 3) บ้านเดี่ยว จำนวน 31 ยูนิตและสามารถปิดยอดขายโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) เป็นโครงการประเภทบ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวน 208 ยูนิต ในเดือนกันยายน 2568

บริษัทจะมีการรับรู้รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ ส่วนโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างบริษัทจะบันทึกต้นทุนการก่อสร้างและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเป็นสินทรัพย์ในรายการสินค้าคงเหลือ (ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) จนกระทั่งโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าแล้ว โดย ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีรายละเอียดโครงการ ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อโครงการ	ประเภทโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิตขายทั้งหมด	ราคาขายเฉลี่ยต่อจำนวนยูนิต	เดือน/ปีที่เปิดขาย	เดือน/ปีที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์	เดือน/ปีที่ปิดโครงการ
โครงการที่จบแล้ว								
1	โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) /2	บ้านแฝดและทาวน์โฮม	508	158	3.22	ก.พ. 2563	เม.ย. 2563	ก.ย. 2564
2	โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) /1	บ้านเดี่ยว	449	116	3.87	ม.ค. 2562	ก.ค. 2562	พ.ค. 2565
3	โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์) /1	ทาวน์โฮม	335	107	2.99	ส.ค. 2564	ก.ย. 2564	ต.ค. 2565
4	โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู) /1	บ้านแฝด	172	40	4.48	ก.ค. 2565	ต.ค. 2565	มิ.ย. 2567
5	โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) /4	บ้านแฝด ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์	689	208	3.55	ต.ค. 2565	ธ.ค. 2565	ก.ย. 2568

ลำดับ	รายชื่อโครงการ	ประเภทโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิตขายทั้งหมด	ราคาขายเฉลี่ยต่อจำนวนยูนิต	เดือน/ปีที่เปิดขาย	เดือน/ปีที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์	เดือน/ปีที่ปิดโครงการ
		รวมทั้งสิ้น	**2,153**	**629**				
โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและพัฒนา								
6	โครงการสิวารมณ์ ชิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) /3	บ้านเดี่ยว บ้านแฝดทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์	274	199	1.38	เม.ย. 2562	ต.ค. 2562	-
7	โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) /1	บ้านเดี่ยว	1,019	222	4.63	มิ.ย. 2564	ก.ค. 2564	-
8	โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) /1	บ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์โฮม	445	134	3.27	พ.ค. 2565	ส.ค. 2565	-
9	โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์) /1	บ้านแฝด ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์	709	242	2.83	ส.ค. 2566	ม.ค. 2567	-
10	โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76) /3	บ้านเดี่ยว	573	91	5.88	พ.ย. 2566	ธ.ค. 2566	-
11	โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร) /1	บ้านเดี่ยว	483	29	13.83	มิ.ย. 2567	ต.ค. 2567	-
12	โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ พุทธมณฑล สาย3 /1	บ้านเดี่ยว	440	31	13.65	พ.ย. 2567	-	-
		รวมทั้งสิ้น	**3,943**	**948**				
โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา								
13	โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104) 5/	บเนเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์โฮม	1,454	489	2.97	-	-	-

ลำดับ	รายชื่อโครงการ	ประเภทโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิตขายทั้งหมด	ราคาขายเฉลี่ยต่อจำนวนยูนิต	เดือน/ปีที่เปิดขาย	เดือน/ปีที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์	เดือน/ปีที่ปิดโครงการ
14	โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ 2 (สุขุมวิท-บางปู) /1	บ้านเดี่ยว	1,438	254	6.16	-	-	-
		รวมทั้งสิ้น	**2,892**	**743**				

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

2/ โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด

3/ โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด

4/ โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด

5/ โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด

บริษัทเริ่มพัฒนาโครงการ 2 โครงการแรก ได้แก่ โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) และโครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) ในเดือนพฤศจิกายน 2561 และเริ่มมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 โดยบริษัทมีการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องทำให้ปัจจุบัน ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีโครงการที่พัฒนาทั้งหมด 14 โครงการ

บริษัทมีรายได้รวมสำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 เท่ากับ 924.66 ล้านบาท 862.94 ล้านบาท และ 506.43 ล้านบาท ตามลำดับ ในปีปัจจุบันลดลงเล็กน้อย เนื่องจากไม่มีรายได้จากการขายที่ดิน แต่รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ยังเติบโตอย่างต่อเนื่องในแต่ละปีตามแผนการขยายโครงการของบริษัท และแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง จากกระแสชีวิตวิถีใหม่ (New Normal) ที่ทำให้ผู้ซื้อหันมาให้ความสำคัญกับพื้นที่ใช้สอยที่เอื้อต่อการทำงานที่บ้านมากขึ้น ส่งผลให้บ้านแนวราบในทำเลชานเมืองได้รับความนิยมสูง ประกอบกับการขยายตัวของตัวเมืองตามระบบสาธารณูปโภค เช่น รถไฟฟ้า ทางด่วน รวมถึงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของทางภาครัฐฯ และเอกชนที่กระจายไปตามชานเมืองและเขตเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศ

บริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 เท่ากับ 275.43 ล้านบาท 215.87 ล้านบาท และ 86.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 29.79 ร้อยละ 25.03 และร้อยละ 16.99 ตามลำดับ โดยกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2566 บริษัท มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากปีก่อนอยู่ที่ร้อยละ 29.79 เกิดจากสภาวะเศรษฐกิจที่มีการปรับอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นของสถาบันการเงิน ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้า ดังนั้น บริษัทจึงได้ให้โปรโมชั่นเพิ่มขึ้น เพื่อให้เกิดแรงจูงใจในการติดสินใจซื้อเพิ่มมากขึ้น ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลงเล็กน้อย สำหรับปี 2567 บริษัท มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากปีก่อนอยู่ที่ร้อยละ 25.03 เกิดจากสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้า ดังนั้น บริษัทจึงได้ให้โปรโมชั่นเพิ่มขึ้น เพื่อให้เกิดแรงจูงใจในการตัดสินใจซื้อเพิ่มมากขึ้น รวมไปถึงต้นทุนในส่วนของวัสดุ อุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างที่มีราคาสูงขึ้น ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลง สำหรับปี 2568 บริษัท มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากปีก่อนอยู่ที่ร้อยละ 16.99 เกิดจากสภาวะวิกฤติเศรษฐกิจ สภาวะสงคราม การแข่งขันทางด้านราคา ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้า ดังนั้น บริษัทจึงได้ให้โปรโมชั่นเพิ่มขึ้น รวมไปถึงต้นทุนในส่วนของวัสดุ อุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างที่มีราคาสูงขึ้น ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลง

บริษัทมีกำไร(ขาดทุน)สุทธิสำหรับปี 2566 ปี 2567 และ ปี 2568 เท่ากับ 76.78 ล้านบาท 24.60 ล้านบาท และ (44.56) ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 8.30 ร้อยละ 2.85 และร้อยละ (8.48) ของรายได้รวม ตามลำดับ โดยกำไรสุทธิ สำหรับปี 2566 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนอยู่ที่ร้อยละ 8.30 เนื่องจากบริษัทมีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาต่อเนื่องจากปีก่อนหน้าทุกโครงการ สำหรับปี 2567 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 2.85 เนื่องจากมีการขยายขนาดกิจการและค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มตามจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้น ซึ่งบางโครงการได้มีการทำการตลาดไปแล้ว แต่รอรับรู้รายได้จึงทำให้กำไรสุทธิลดลง และสำหรับปี 2568 บริษัทมีอัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิอยู่ที่ร้อยละ (8.48) เนื่องรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง มีการขยายขนาดกิจการทำให้ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายบางโครงการได้มีการทำการตลาดไปแล้ว แต่รอรับรู้รายได้

4.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

ตารางโครงสร้างรายได้

รายได้รวม	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	824.17	89.13	862.27	99.92	506.43	99.91
รายได้จากการขายที่ดิน [1/]	100.00	10.81	-	-	-	-
รายได้อื่น [2/]	0.49	0.06	0.67	0.08	0.48	0.09
รวมรายได้	**924.66**	**100.00**	**862.94**	**100.00**	**506.91**	**100.00**

หมายเหตุ [1/] รายได้จากการขายที่ดินเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี โดยบริษัทขายที่ดิน เนื่องจากไม่สามารถพัฒนาโครงการได้จากการเปลี่ยนสีผังเมือง

[2/] รายได้อื่น เช่น ดอกเบี้ยรับเงินให้กู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เป็นต้น

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 จำนวน 824.17 ล้านบาท 862.27 ล้านบาท และ 506.43 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 89.13 ร้อยละ 99.92 และ ร้อยละ 99.91 ของรายได้รวม ตามลำดับ

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

ตารางภาพรวมการเปิดขายโครงการ การก่อสร้าง การก่อสร้างแล้วเสร็จและการโอนกรรมสิทธิ์ของแต่ละโครงการ

โครงการ	เปิดขาย	เริ่มก่อสร้าง	ก่อสร้างแล้วเสร็จ	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์
1. โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู)	ม.ค. 2562	พ.ย. 2561	ก.ค. 2564	ก.ค. 2562
2. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู)	ก.พ. 2563	มี.ค. 2562	เม.ย. 2564	เม.ย. 2563
3. โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง)	เม.ย. 2562	พ.ย. 2561	ธ.ค. 2570	ต.ค. 2562

โครงการ	เปิดขาย	เริ่มก่อสร้าง	ก่อสร้างแล้วเสร็จ	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์
4. โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)	มิ.ย. 2564	มี.ค. 2564	ธ.ค. 2566	ก.ค. 2564
5. โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์)	ก.ย. 2564	ก.พ. 2564	มิ.ย. 2565	ก.ย. 2564
6. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา)	พ.ค. 2565	ก.ค. 2564	มี.ค. 2569	ส.ค. 2565
7. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู)	ก.ค. 2565	ก.พ. 2565	ธ.ค. 2565	ต.ค. 2565
8. โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58)	ก.ย. 2565	เม.ย. 2565	ธ.ค. 2567	ธ.ค. 2565
9. โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์)	ส.ค. 2566	พ.ย. 2565	-	ม.ค. 2567
10.โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76)	พ.ย. 2566	มี.ค. 2566	-	ธ.ค. 2566
11.โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร)	มิ.ย. 2567	มี.ค. 2566	-	ต.ค. 2567
12.โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ บรมราชชนนีสาย 3	พ.ย. 2567	ต.ค. 2566	-	ส.ค. 2568
13.โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ 2 (สุขุมวิท-บางปู)	มิ.ย. 2568	ธ.ค. 2566	-	-
14.โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส บางปู 104	พ.ย. 2568	ธ.ค. 2566	-	-

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สามารถแบ่งเป็นรายละเอียดแยกตามโครงการ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง)	25.09	3.04	13.14	1.52	3.55	0.70
โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)	277.97	33.73	186.08	21.58	105.40	20.81
โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา)	125.86	15.27	85.15	9.87	56.55	11.17
โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู)	110.81	13.45	21.84	2.53	-	-
โครงการ สิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58)	278.77	33.82	265.55	30.80	91.41	18.05
โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76)	5.67	0.69	189.77	22.01	54.31	10.72
โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (วงแหวน-ชัยพฤกษ์)	-	-	69.47	8.06	25.13	4.96
โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร)	-	-	31.27	3.63	117.82	23.27
โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (พุทธมณฑลสาย 3)	-	-	-	-	52.26	10.32
รวมรายได้จากการขาย	**824.17**	**100.00**	**862.27**	**100.00**	**506.43**	**100.00**

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

โครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2566 จำนวน 1 โครงการ จากโครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76) จำนวน 5.67 ล้านบาท

ปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 862.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 38.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.62 ปัจจัยหลักจากการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้น 2 โครงการ จากการรับรู้รายได้จำนวน 8 โครงการ มีรายได้ส่วนใหญ่จากการขายโครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู) จำนวน 186.08 ล้านบาท โครงการ สิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) จำนวน 265.55 ล้านบาท โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) จำนวน 85.15 ล้านบาท โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู) จำนวน 21.84 ล้านบาท โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76) จำนวน 189.77 ล้านบาท ส่วนโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2567 จำนวน 2 โครงการ จากโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์) จำนวน 69.47 ล้านบาท และโครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร) จำนวน 31.27 ล้านบาท

ปี 2568 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 506.43 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 355.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.27 เนื่องสภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว รวมไปถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ทำให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลง ซึ่งมีการรับรู้รายได้จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง), โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู), โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา), โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์), โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน - ประชาอุทิศ 76) และโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) ได้ปิดยอดโอนกรรมสิทธิ์ในปีนี้ และมีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 2 โครงการ จากโครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร) และโครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (พุทธมณฑล-สาย 3)

ทั้งนี้ การโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทสามารถแสดงการรับรู้รายได้เทียบกับมูลค่าโครงการ ดังนี้

ยอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการ	มูลค่าโครงการ	ยอดโอนกรรมสิทธิ์					
		ณ 31 ธันวาคม 2566		ณ 31 ธันวาคม 2567		ณ 31 ธันวาคม 2568	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง)	274	25.09	3.04	13.14	1.52	3.55	1.29
โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)	1,030	277.97	33.73	186.08	21.58	105.40	10.23
โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ - ศรีราชา)	445	125.86	15.27	85.15	9.87	56.55	12.71
โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู)	172	110.81	13.44	21.84	2.53	-	-
โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท - บางปู58)	683	278.77	33.83	265.55	30.80	91.41	13.38
โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน - ประชาอุทิศ76)	573	5.67	0.68	189.77	22.01	54.31	9.48
โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (วงแหวน-ชัยพฤกษ์)	709	-	-	69.47	8.06	25.13	3.54
โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร)	483	-	-	31.27	3.63	117.82	23.39
โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (พุทธมณฑลสาย 3)	440	-	-	-	-	52.26	11.88
รวมยอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการ		**824.17**		**862.27**		**506.43**	

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

รายได้จากการขายที่ดิน

สำหรับปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดิน 100 ล้านบาท โดยที่ดินผืนดังกล่าว บริษัทซื้อจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2562 จำนวน 6 แปลง ตั้งอยู่ที่ตำบลสาคู อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ประมาณ 15 ไร่ เพื่อดำเนินการพัฒนาโครงการเพื่อขาย จากสถานการณ์เกิดการแพร่เชื้อไวรัสโควิด-19 จึงไม่ได้มีการพัฒนาโครงการดังกล่าวได้ ต่อมาวันที่ 15 มิถุนายน 2566 ตามมติรายงานการประชุมคณะกรรมบริหาร ครั้งที่ 18/2566 ได้มีการอนุมัติขายที่ดินให้กับบุคคลหรือนิติบุคคลที่ไม่เกี่ยวโยงกันรวมมูลค่า 100 ล้านบาท ได้เปรียบเทียบกับราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อของทางสำนักงาน ก.ล.ต.ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมและมีต้นทุนขายที่ดิน 85.09 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีกำไรจากการขาย 14.91 ล้านบาท

รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัท โดยหลักประกอบด้วยดอกเบี้ยรับเงินให้กู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เป็นต้น

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

ปี 2567 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 0.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.08 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 0.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36.73 เกิดจากนำเงินไปลงทุนซื้อตั๋วสัญญาใช้เงินจะได้รับผลตอบแทนในรูปของดอกเบี้ยรับ

ปี 2568 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 0.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.09 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 0.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.36 เกิดจากดอกเบี้ยรับจากตั๋วสัญญาใช้เงินที่ครบกำหนดต้นปีและจากเงินฝากธนาคาร

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจะบันทึกต้นทุนค่าใช้จ่ายการพัฒนาโครงการเป็นต้นทุนโครงการเพื่อขายในสินทรัพย์-สินค้าคงเหลือ ในงบฐานะทางการเงิน และเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ และรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แล้ว จะโอนต้นทุนโครงการดังกล่าวมาเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ในงบกำไรขาดทุน

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

อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจะแปรผันตามการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปี โดยอัตราส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ในช่วง 3 ปี เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 75.46

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น (อสังหาริมทรัพย์)

สำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 260.52 ล้านบาท 215.87 ล้านบาท และ 86.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 31.61 ร้อยละ 25.03 และร้อยละ 16.99 ตามลำดับ โดยกำไรขั้นต้นของบริษัทจะแปรผันตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ที่เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลา โดยบริษัทสามารถรักษาระดับของอัตรากำไรขั้นต้นในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาเฉลี่ยที่ร้อยละ 30.20 เนื่องจากบริษัทมีแนวทางการกำหนดราคาและการควบคุมต้นทุนที่สอดคล้องกับการขยายตัวของธุรกิจ และยังมีปัจจัยอื่นเข้ามาเกี่ยวข้อง ได้แก่ การควบคุมต้นทุนการพัฒนาโครงการ ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ การปรับราคาขายของอสังหาริมทรัพย์ภายในโครงการ และการจัดโปรโมชั่นในแต่ละช่วงเวลา ตามความต้องการของลูกค้า เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นมีความแตกต่างกันได้ในแต่ละช่วงเวลา

กำไรสุทธิและอัตรากำไรขั้นต้น	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้จากการขาย	824.16	862.27	506.43
ต้นทุนขาย	563.64	646.40	420.38
กำไรขั้นต้น	260.52	215.87	86.05
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	31.61	25.03	16.99

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

สำหรับปี 2567 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 215.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 25.03 ลดลงจำนวน 44.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.14 จากปีก่อนหน้า เกิดจากโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องจากปี 2566 จำนวน 6 โครงการ ซึ่งมาจาก 1) โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง) 2) โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู) 3) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58) 4) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) 5) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู) 6) โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค วงแหวน-ประชาอุทิศ 76 และส่วนโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2567 จำนวน 2 โครงการ จากโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์) และโครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร) ซึ่งเกิดจากการให้ส่วนลด เพื่อเร่งการตัดสินใจซื้อและโอนกรรมสิทธิ์และราคาต้นทุนวัสดุ อุปกรณ์ที่เพิ่มสูงขึ้น

สำหรับปี 2568 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 86.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 16.99 ลดลงจำนวน 129.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 60.14 จากปีก่อนหน้า เกิดจากโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องจากปี 2568 จำนวน 7

โครงการ ซึ่งมาจาก 1) โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง) 2) โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู) 3) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58) 4) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) 5) โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค วงแหวน-ประชาอุทิศ 76 โครงการ 6) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์) และ 7) โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร) แต่มีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจำนวน 1 โครงการ จากโครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (พุทธมณฑล-สาย 3) และโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) ได้ปิดยอดโอนกรรมสิทธิ์ในปีนี้ ซึ่งกำไรขั้นต้นลดลงเกิดจากการให้ส่วนลด เพื่อเร่งการตัดสินใจซื้อและโอนกรรมสิทธิ์

ค่าใช้จ่ายในการขาย

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

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 เท่ากับ 80.07 ล้านบาท 83.08 ล้านบาท และ 46.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.65 ร้อยละ 9.63 และร้อยละ 9.08 ของรายได้จากการขายรวมตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการขาย (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์[/1]	39.51	49.35	35.93	43.25	22.77	49.47
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการส่งเสริมการขาย	30.75	38.40	37.04	44.58	16.08	34.94
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขาย	7.10	8.86	8.11	9.76	6.72	14.60
ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น	2.71	3.39	2.00	2.41	0.45	0.99
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	**80.07**	**100.00**	**83.08**	**100.00**	**46.02**	**100.00**

หมายเหตุ : [/1] ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะของบริษัทอยู่ที่ร้อยละ 3

สำหรับปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 80.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.65 ของรายได้จากการขายรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 14.13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.43 จากปีก่อนหน้า เกิดจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการส่งเสริมการขายที่เป็นค่าโฆษณาทางเว็บไซต์ แผ่นป้ายโฆษณา เพื่อโฆษณาโครงการสิวารมณ์แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู) และโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) ที่เปิดขายในช่วงปี 2565 รวมถึงโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (ชัยพฤกษ์-วงแหวน) และโครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76) ที่เปิดขายในปี 2566 ในส่วนของค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ เพิ่มขึ้นจำนวน 8.71 ล้านบาท สอดคล้องกับจำนวนยอดรับรู้รายได้ที่เพิ่มสูงขึ้นและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายเพิ่มขึ้นจำนวน 1.19 ล้านบาท จากการสรรหาพนักงานขายเพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของจำนวนโครงการ

สำหรับปี 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 83.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.63 ของรายได้จากการขายรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 3.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.76 จากปีก่อนหน้า เกิดจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการส่งเสริมการขายที่เป็นค่าโฆษณาทางเว็บไซต์ แผ่นป้ายโฆษณา เพื่อโฆษณาโครงการ แกรนด์ สิวารมณ์ 2 (สุขุมวิท - บางปู), โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์), โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76), โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ บางแค-สาทร และโครงการสิวารมณ์ ไฮด์ พุทธมณฑลสาย 3 ที่เปิดขายในปี 2567 ในส่วนค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายเพิ่มขึ้นจำนวน 1.01 ล้านบาท จากการสรรหาพนักงานขายเพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของจำนวนโครงการ

สำหรับปี 2568 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 46.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.08 ของรายได้จากการขายรวม ลดลงจำนวน 37.06 ล้านบาท หรือร้อยละ 44.60 จากปีก่อนหน้า เกิดจากค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงสอดคล้องกับยอดโอนกรรมสิทธิ์ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโฆษณาออนไลน์ลดลงทุกโครงการ ทำให้ค่าใช้จ่ายการตลาดลดลง รวมไปถึงการลดป้ายโฆษณาที่ไม่จำเป็นลงด้วย

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 เท่ากับ 87.10 ล้านบาท 88.87 ล้านบาท และ 80.32 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 9.41 ร้อยละ 10.30 และร้อยละ 15.84 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายพนักงานฝ่ายบริหาร	40.33	46.30	44.23	49.77	41.54	51.72
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสำนักงาน	27.68	31.78	27.71	31.18	25.51	31.76
ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษา	5.73	6.58	4.43	4.98	3.45	4.30
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่ายทรัพย์สิน	4.27	4.90	4.20	4.73	4.07	5.07
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น [1/]	9.09	10.44	8.30	9.34	5.75	7.15
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	**87.10**	**100.00**	**88.87**	**100.00**	**80.32**	**100.00**

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

สำหรับปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 87.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.41 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 17.12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.46 จากปีก่อนหน้า เพิ่มขึ้นจากเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้น 6.09 ล้านบาท จากการขยายตัวของกิจการที่มีการพัฒนาจำนวนโครงการเพิ่มมากขึ้นและจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสำนักงาน ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางภายในโครงการที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ และเพิ่มขึ้นจากจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้น เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าน้ำ-ค่าไฟฟ้า ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าบำรุงรักษาความสะอาด

สำหรับปี 2567 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 88.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.30 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 1.77 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.03 จากปีก่อนหน้า เพิ่มขึ้นจากเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้น 3.90 ล้านบาท จากการขยายตัวของกิจการที่มีการพัฒนาจำนวนโครงการเพิ่มมากขึ้นและจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสำนักงาน

สำหรับปี 2568 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 80.32 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.84 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 8.54 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.60 จากปีก่อนหน้า ลดลงจากเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัท ประกอบด้วย ดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินที่ไม่ได้ถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการ ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่า ค่าธรรมเนียมวงเงินสินเชื่อโครงการที่หยุดทำการพัฒนา ดอกเบี้ยที่เกิดจากสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงานและเช่าพื้นที่โฆษณา เป็นต้น โดยรายการดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 9 – ร้อยละ 12 จะมีความแตกต่างกันที่เป็นวงเงินที่มีหลักประกันหรือไม่มีหลักประกัน ซึ่งเมื่อบริษัทมีการพิจารณาเปรียบเทียบกับดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินธนาคารแล้วพบว่าอัตราดอกเบี้ยมีความแตกต่างกันเพียงเล็กน้อย ประกอบกับเหตุผลทางด้านสภาพคล่องทำให้ต้องทำการกู้ยืมเงินจากบุคคลในช่วงเวลาที่ผ่านมา

ต้นทุนทางการเงินสำหรับงวดปี 2566 เท่ากับ 12.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.36 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 2.62 ล้านบาท จากการชำระเงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทและชำระเงินกู้ยืมปลอดโฉนดที่ดินที่จังหวัดภูเก็ต ซึ่งไม่ได้มีการพัฒนาโครงการ รวมทั้งดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากสิทธิการเช่าอาคารและป้ายโฆษณาตามสัญญา

ต้นทุนทางการเงินสำหรับงวดปี 2567 เท่ากับ 15.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.74 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 2.44 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากหุ้นกู้เพื่อพัฒนาโครงการ ส่งผลให้ดอกเบี้ยในส่วนของบ้านที่สร้างแล้วเสร็จต้องบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นด้วย แต่ในปีถัดไปได้มีการจ่ายชำระหุ้นกู้ก่อนกำหนดในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2568 ทำให้บริษัทมีต้นทุนทางการเงินลดลงตามลำดับ

ต้นทุนทางการเงินสำหรับงวดปี 2568 เท่ากับ 19.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.80 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 4.24 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากหุ้นกู้เพื่อพัฒนาโครงการ ส่งผลให้ดอกเบี้ยในส่วนของบ้านที่สร้างแล้วเสร็จต้องบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นด้วย แต่ในปีได้มีการจ่ายชำระหุ้นกู้ทั้งจำนวน ทำให้ในปีถัดไปมีต้นทุนทางการเงินลดลง

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี 2566 ปี 2567 และปี 2568 เท่ากับ 76.78 ล้านบาท 26.42 ล้านบาท และ 26.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 8.02 ร้อยละ 8.30 และร้อยละ 3.06 ของรายได้รวมตามลำดับ

รายการ	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	824.17	89.13	862.27	99.92	506.43	99.90
รายได้จากการขาย-ที่ดิน	100.00	10.81	-	-	-	-
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	563.65	60.95	646.40	74.96	420.38	83.01
ต้นทุนขาย-ที่ดิน	85.09	9.20	-	-	-	-
รายได้อื่น	0.49	0.07	0.43	0.05	0.48	0.10
ค่าใช้จ่ายในการขาย	80.07	8.66	83.08	9.63	46.02	9.09
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	87.10	9.42	88.87	10.30	80.32	15.86
ต้นทุนทางการเงิน	12.57	13.59	15.01	1.74	19.25	3.80
(ค่าใช้จ่าย)รายได้ภาษีเงินได้	(19.40)	2.10	(3.16)	0.37	14.50	(2.86)
กำไรสุทธิสำหรับปี	**76.78**	**8.30**	**26.42**	**3.06**	**(44.56)**	**(8.80)**

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

สำหรับปี 2567 บริษัทมีกำไรสุทธิ เท่ากับ 26.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 3.06 ลดลง เนื่องจากการเติบโตของบริษัท ได้มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 4 โครงการ ได้แก่ โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร), โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (พุทธมณฑล-สาย 3), โครงการแกรนด์ สิวารมณ์ 2 (สุขุมวิท – บางปู) และโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104) ส่งผลให้มีค่าใช้จ่ายการขายและบริหารเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2568 บริษัทมีกำไร(ขาดทุน)สุทธิ เท่ากับ (44.56) ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิร้อยละ (8.80) ลดลง เนื่องสภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ รวมไปถึงการแข่งขันด้านราคา การให้ส่วนลดที่สูงขึ้น ทำให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลง ซึ่งมีการรับรู้รายได้จำนวน 7 โครงการ ได้แก่ โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง), โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู), โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา), โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์), โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน - ประชาอุทิศ 76), โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร)และโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) ได้ปิดยอดโอนกรรมสิทธิ์ในปีนี้และมีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจากโครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (พุทธมณฑล-สาย 3)

<u>การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน</u>

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,061.96 ล้านบาท 2,145.25 ล้านบาทและ 1,699.04 ล้านบาท ตามลำดับ แบ่งเป็น 1) สินทรัพย์หมุนเวียนร้อยละ 96.10 - 97.88 และ 2) สินทรัพย์ไม่สินหมุนเวียน ร้อยละ 2.12 – 3.90 โดยสินทรัพย์หลักของบริษัท มาจากสินทรัพย์หมุนเวียน ได้แก่ สินค้าคงเหลือซึ่งเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 89.92 – 96.46 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์รวมของบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายตามแผนการเติบโตของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีสินค้าคงเหลือ 1,604.51 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและพัฒนามีทั้งสิ้นจำนวน 9 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง) 2) โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) 3) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ - ศรีราชา) 4) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์) 5) โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน - ประชาอุทิศ 76) 6) โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค - สาทร) 7) โครงการไฮด์ (พุทธมณฑล - สาย3) 8) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู104) และ 9) โครงการแกรนด์ สิวารมณ์ 2 (สุขุมวิท - บางปู)

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,145.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 83.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.04 สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากรายการสินค้าคงเหลือเป็นหลัก โดยบริษัทมีสินค้าคงเหลือ เท่ากับ 1,928.94 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 60.09 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.02 เนื่องจากบริษัทมียอดขายจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ทำให้เอาเงินไปลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น จำนวน 90.85 ล้านบาททั้งจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 1,699.03 ล้านบาท ลดลงจำนวน 446.22 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.80 สาเหตุหลักของการลดลงจากรายการสินค้าคงเหลือเป็นหลัก โดยบริษัทมีสินค้าคงเหลือ เท่ากับ 1,604.51 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 324.43 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.81 เนื่องจากบริษัทมียอดขายจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ได้รับเงินจากสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น จำนวน 90.85 ล้านบาททั้งจำนวน

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เท่ากับ 2.25 ล้านบาท 3.98 ล้านบาท และ 1.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.10 ร้อยละ 0.19 และร้อยละ 0.11 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วยลูกหนี้การค้าของบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ลูกหนี้การค้าบุคคลและบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ลูกหนี้อื่น เงินมัดจำค่าที่ดิน เงินทดรองจ่าย และค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า เป็นต้น

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เท่ากับ 3.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1.73 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากเงินรับล่วงหน้าของบ้านที่รอโอนกรรมสิทธิ์และประกอบด้วยค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า เช่น ค่าเบี้ยประกันจ่ายล่วงหน้า ค่าโฆษณาจ่ายล่วงหน้า ค่าสมาชิกจ่ายล่วงหน้า ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าอื่น เงินประกันจ่ายล่วงหน้าค่ามิเตอร์ประปา และเงินประกันจ่ายล่วงหน้าค่ามิเตอร์ไฟฟ้า เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เท่ากับ 1.94 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2.04 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากเงินรับล่วงหน้าของบ้านที่รอโอนกรรมสิทธิ์และประกอบด้วยค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า เช่น ค่าเบี้ยประกันจ่ายล่วงหน้า ค่าโฆษณาจ่ายล่วงหน้า ค่าสมาชิกจ่ายล่วงหน้า ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าอื่น เป็นต้น

สินค้าคงเหลือโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในช่วงเวลาระหว่างการพัฒนาโครงการ บริษัทได้บันทึกต้นทุนของโครงการที่เกิดขึ้นดังกล่าวอยู่ในรายการสินค้าคงเหลือ ซึ่งแสดงอยู่ในงบฐานะทางการเงิน และจะถูกโอนไปเป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ โดยรายการสินค้าคงเหลือจะประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดินและพัฒนาที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค ต้นทุนทางการเงิน และต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีสินค้าคงเหลือเท่ากับ 1,989.03 ล้านบาท 1,928.94 ล้านบาท และ 1,604.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.46 ร้อยละ 89.92 และร้อลละ 94.44 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด ตามลำดับ ซึ่งสินค้าคงเหลือประเภทโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท สามารถจำแนกเป็นสินค้าคงเหลือรายโครงการได้ดังนี้

สินค้าคงเหลือตามโครงการ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง)	82.64	4.15	73.06	3.79	70.17	4.37
2. โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)	180.91	9.09	93.15	4.83	13.13	0.82
3. โครงการสิวารมณ์ (อัสสัมชัญ-ศรีราชา)	152.80	7.68	101.64	5.27	59.81	3.73
4. โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท - บางปู 58)	260.37	13.09	71.52	3.71	-	-
5. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2(สุขุมวิท-บางปู)	16.53	0.83	-	-	-	-
6. โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์)	326.17	16.40	290.91	15.08	277.90	17.32
7. โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค วงแหวน-ประชาอุทิศ76	226.30	11.38	195.17	10.12	157.71	9.83
8. โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ บางแค-สาทร	151.39	7.61	229.26	11.88	148.43	9.25
9. โครงการไฮด์ (พุทธมณฑล-สาย3)	119.67	6.02	224.13	11.62	198.48	12.37
10. โครงการสิวารมณ์เนเจอร์พลัส (บางปู104)	279.97	14.08	362.79	18.81	367.26	22.89
11. โครงการแกรนด์ สิวารมณ์ 2 (สุขุมวิท - บางปู)	192.28	9.67	287.31	14.89	311.62	19.42
รวมสินค้าคงเหลือ	**1,989.03**	**100.00**	**1,928.94**	**100.00**	**1,604.51**	**100.00**

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีรายการสินค้าคงเหลือโครงการอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,928.94 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 89.92 จากสินทรัพย์รวม ลดลงจำนวน 60.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการร้อยละ 3.02 จากการยอดขายที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้สินค้าคงเหลือของโครงการลดลง ได้แก่ โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค วงแหวน-ประชาอุทิศ 76 โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์) โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท - บางปู 58) และโครงการสิวารมณ์ ไฮด์ บางแค-สาทร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีรายการสินค้าคงเหลือโครงการอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,604.51 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 94.44 จากสินทรัพย์รวม ลดลงจำนวน 324.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการร้อยละ 16.82 จากการยอดขายส่งผลให้สินค้าคงเหลือของโครงการลดลงทุกโครงการ แต่ก็ยังมีโครงการระหว่างการก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการสิวารมณ์เนเจอร์พลัส (บางปู104) และโครงการแกรนด์ สิวารมณ์ 2 (สุขุมวิท - บางปู)

การคำนวณดอกเบี้ยต้นทุนการกู้ยืมด้วยระบบสารสนเทศทางบัญชีของบริษัทมีข้อจำกัด ทำให้ไม่สามารถนำดอกเบี้ยต้นทุนการกู้ยืมที่คำนวนได้ ณ วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ นำไปรวมเป็นต้นทุนโครงการได้ (การ Capitalized ดอกเบี้ย) ตามมาตรฐานทางบัญชี แต่เป็นการคำนวณ ณ สิ้นเดือนของเดือนที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ บริษัทมีความเชื่อมั่นว่างบการเงินของบริษัทถูกต้องเนื่องจากผลต่างไม่มีนัยสำคัญต่องบการเงิน โดยบริษัทมีการติดตามผลกระทบและทบทวนผลต่างของดอกเบี้ยจากการคำนวณเป็นประจำทุกๆ สิ้นเดือน ทั้งนี้ ในอนาคตหากรายการผลกระทบดังกล่าวมีสาระสำคัญต่องบการเงิน ทางบริษัทจะมีการปรับปรุงทันที เพื่อให้มั่นใจว่างบการเงินของบริษัทมีความถูกต้อง ซึ่งผลกระทบที่ผ่านมามีมูลค่าผลต่างที่ไม่มีนัยสำคัญ จึงไม่มีรายการปรับปรุงเกี่ยวกับต้นทุนทางการเงิน

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าภาษีเงินได้นิติบุคคล ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลถูกหัก ณ ที่จ่าย เป็นต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีรายการสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เท่ากับ 1.23 ล้านบาท 0.65 ล้านบาท และ 1.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.06 ร้อยละ 0.03 และร้อยละ 0.06 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นลดลง 0.15 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.86 เนื่องจากการได้รับเงินคืนจากเงินประกัน การใช้ไฟฟ้าและค่าเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นลดลง 0.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 47.15 เนื่องจากการได้รับเงินคืนจากเงินประกัน การใช้ไฟฟ้าและค่าเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นลดลง 1.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 60.00 เนื่องจากการได้จ่ายเงินคืนมัดจำค่าสินค้าอุปกรณ์ก่อสร้าง

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 5.25 ล้านบาท 4.13 ล้านบาท และ 2.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.25 ร้อยละ 0.19 และร้อยละ 0.12 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยส่วนประกอบของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของบริษัทมี ดังนี้

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หน่วย: ล้านบาท)	ณ 31 ธันวาคม					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	-	-	-	-	-	-
เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงานใหญ่	5.90	112.38	6.45	156.17	6.45	248.07
เครื่องมือและอุปกรณ์การผลิต	0.48	9.14	0.48	11.62	0.48	18.46
ยานพาหนะ	7.26	138.28	7.26	175.79	7.26	279.23
รวม	**13.64**	**259.80**	**14.19**	**343.58**	**14.19**	**545.76**
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(8.39)	(159.80)	10.06	(243.58)	11.59	(445.76)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิ	**5.25**	**100.00**	**4.13**	**100.00**	**2.60**	**100.00**

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เท่ากับ 4.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.19 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 1.12 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.33 จากการตัดค่าเสื่อมราคาตามปกติ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เท่ากับ 2.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.12 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 1.53 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37.04 จากการตัดค่าเสื่อมราคาตามปกติ

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้ คือ การบันทึกมูลค่าสุทธิของสัญญาเช่าระยะยาว (มากกว่า 1 ปี) ซึ่งเป็นการปฏิบัติตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า และในแต่ละงวดที่มีการจ่ายชำระค่าเช่าของสัญญาดังกล่าว จะนำมาหักกับรายการสิทธิการใช้เป็นรายการค่าใช้จ่าย ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ ซึ่งมาตรฐานรายงานทางการเงินดังกล่าว เริ่มบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นมา ส่งผลให้ในงวดก่อนหน้าของปีก่อน ในงบแสดงฐานะทางการเงินไม่มีรายการสินทรัพย์สิทธิการใช้ปรากฏ ซึ่งบริษัทได้นำเอามาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกในปี 2563 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีสินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 5.54 ล้านบาท 4.73 ล้านบาท และ 2.98 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 0.27 ร้อยละ 0.22 และร้อยละ 0.14 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยเป็นรายการสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน พระราม 3 อายุสัญญาเช่า 3 ปี และเป็นการจัดประเภทรายการยานพาหนะตาม

มาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า รายการเช่าพื้นที่เพื่อทำป้ายโฆษณาโครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (หน่วย: ล้านบาท)	ณ 31 ธันวาคม					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดินรอการพัฒนา	25.24	93.52	25.24	95.17	25.24	74.21
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นๆ	1.75	6.48	1.28	4.83	8.77	25.79
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	**26.99**	**100.00**	**26.52**	**100.00**	**34.01**	**100.00**

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัท ประกอบด้วย รายการที่ดินรอการพัฒนา และเงินประกันต่างๆ เช่น เงินประกันการใช้ไฟฟ้า เงินประกันการใช้น้ำประปา เงินประกันค่าเช่า เงินประกันอื่นๆ เป็นต้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีรายการสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น เท่ากับ 111.65 ล้านบาท 26.99 ล้านบาท และ 26.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.26 ร้อยละ 1.31 และร้อยละ 1.24 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีรายการที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับ 26.52 หรือคิดเป็นร้อยละ 1.24 ของสินทรัพย์รวม เป็นรายการที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ 1) ที่ดิน อ.บางละมุง จ.ชลบุรี 2) ที่ดิน อ.ลาดหลุมแก้ว จ.ปทุมธานี ซึ่งปัจจุบันคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติยุติการพัฒนาโครงการ อยู่ระหว่างประกาศขายที่ดินทั้ง 2 แห่งข้างต้น เนื่องจาก 1) ที่ดิน อ.บางละมุง จ.ชลบุรี ในปี 2562 ราชการได้ประกาศเปลี่ยนสีตามผังเมืองเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกทำให้บริษัทไม่สามารถพัฒนาโครงการในพื้นที่บริเวณนั้นได้ 2) ที่ดิน อ.ลาดหลุมแก้ว จ.ปทุมธานี ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างหาซื้อที่ดินบริเวณโดยรอบในขนาดและราคาที่เหมาะสมเพื่อโอกาสในการพัฒนา รวมทั้ง ประกาศขายหากมีผู้ที่สนใจซื้อติดต่อเข้ามา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีรายการที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับ 34.01 หรือคิดเป็นร้อยละ 2.00 ของสินทรัพย์รวม เป็นรายการที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ 1) ที่ดิน อ.บางละมุง จ.ชลบุรี 2) ที่ดิน อ.ลาดหลุมแก้ว จ.ปทุมธานี ซึ่งปัจจุบันคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติยุติการพัฒนาโครงการ อยู่ระหว่างประกาศขายที่ดินทั้ง 2 แห่งข้างต้น เนื่องจาก 1) ที่ดิน อ.บางละมุง จ.ชลบุรี ในปี 2562 ราชการได้ประกาศเปลี่ยนสีตามผังเมืองเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกทำให้บริษัทไม่สามารถพัฒนาโครงการในพื้นที่บริเวณนั้นได้ 2) ที่ดิน อ.ลาดหลุมแก้ว จ.ปทุมธานี ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างหาซื้อที่ดินบริเวณโดยรอบในขนาดและราคาที่เหมาะสมเพื่อโอกาสในการพัฒนา รวมทั้ง ประกาศขายหากมีผู้ที่สนใจซื้อติดต่อเข้ามา

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 1,289.16 ล้านบาท 1,347.84 ล้านบาท และ 946.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 62.52 ร้อยละ 62.83 และร้อยละ 55.69 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ โดยรายการหนี้สินที่สำคัญของบริษัทประกอบด้วยรายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว หนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นหลัก โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเกิดจากช่วงแรกของการเริ่มต้นประกอบธุรกิจ บริษัทมีการใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากกรรมการเป็นเงินทุนหลักในการพัฒนาโครงการ ปัจจุบันบริษัทใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการเป็นหลัก ทั้งนี้ เนื่องจากแหล่งเงินทุนเพื่อการพัฒนาโครงการ บริษัทได้รับเงินกู้ยืมสนับสนุนจากสถาบันการเงินในสัดส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 50-70 ของมูลค่าการลงทุนของแต่ละโครงการ โดยแบ่งเป็นค่าที่ดินในสัดส่วนร้อยละ 50 ของมูลค่าที่ดิน ณ วันซื้อ งานก่อสร้างสาธารณูปโภคเบิกได้ไม่เกินสัดส่วนร้อยละประมาณ 50-70 ของราคาประเมินค่าก่อสร้าง โดยเบิกได้ตามความคืบหน้าของงานก่อสร้างที่แล้วเสร็จ และงานก่อสร้างบ้านเบิกได้ไม่เกินสัดส่วนร้อยละประมาณ 50-70 ของราคาประเมินค่าก่อสร้าง โดยเบิกได้ตามความคืบหน้าของงานก่อสร้างที่แล้วเสร็จ ทำให้บริษัทต้องจัดหาเงินทุนในสัดส่วนที่เหลือจากการกู้ยืมเงินจากบุคคลภายนอกซึ่งเป็นการกู้ยืมระยะสั้นในการจัดหาที่ดินในการพัฒนาโครงการ สนับสนุนงานก่อสร้าง และเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการ ซึ่งบริษัทจะชำระคืนเงินกู้ยืมบุคคลภายนอกหลังจากได้รับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยยอดเงินกู้จะเพิ่มขึ้นเมื่อบริษัทพัฒนาโครงการและก่อสร้างบ้านในโครงการ และจะลดลงเมื่อบริษัท ชำระคืนเงินภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการให้กับลูกค้า

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

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

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น (หน่วย: ล้านบาท)	ณ 31 ธันวาคม					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - บุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - บุคคล/บริษัทอื่น						
เจ้าหนี้การค้า	**103.75**	**57.41**	**145.97**	**69.34**	**80.24**	**56.94**
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	**22.52**	**12.46**	**22.91**	**10.88**	**17.75**	**12.59**
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น						
เงินมัดจำจากการขายอสังหาริมทรัพย์รอการขาย	-	-	-	-	-	-
เงินรับฝากค่าสาธารณูปโภค	30.82	17.50	23.67	11.24	23.93	16.97
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10.31	5.71	7.42	3.53	5.91	4.19
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	1.83	1.01	1.56	0.74	0.98	0.69
อื่นๆ	11.48	6.35	8.99	4.27	12.16	8.62
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	**180.71**	**100.00**	**210.52**	**100.00**	**140.97**	**100.00**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีรายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 0.29 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.16 จากปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักจากการเงินรับฝากค่าสาธารณูปโภคและเงินประกันผลงานเพิ่มขึ้นสอดคล้องตามจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้นด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีรายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 29.81 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.50 จากปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักจากเจ้าหนี้การค้า เกิดจากงานก่อสร้างของโครงการที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่อยู่จะช่วงเริ่มก่อสร้าง ส่วนใหญ่จะเป็นงานสาธารณูปโภคของโครงการ เช่น สโมสร ซุ้ม ป้อม ป้าย ถนน เป็นต้น รวมไปถึงบ้านตัวอย่าง บ้านมาตรฐาน และบ้านที่พร้อมขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีรายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 69.55 ล้านบาท หรือร้อยละ 33.03 จากปี 2567 โดยมีสาเหตุหลักจากเจ้าหนี้การค้า เกิดจากการจ่ายชำระค่างานก่อสร้างของโครงการ ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงก่อสร้างบ้านที่พร้อมขาย และมี 2 โครงการที่เพิ่งเริ่มก่อสร้างส่วนงานสาธารณูปโภคของโครงการ เช่น สโมสร ซุ้ม ป้อม ป้าย ถนน เป็นต้น

เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีรายการเจ้าหนี้ค่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการจำนวน 6.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.30 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น เกิดจากการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโครงการแกรนด์ สิวารมณ์ 2 (สุขุมวิท-บางปู) เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2567 บริษัทได้ทำการบันทึกข้อตกลงขยายระยะเวลาชำระหนี้ ดังกล่าว แบ่งออกเป็น งวดที่ 1) จ่ายชำระวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2568 จำนวน 2 ล้านบาท (ชำระแล้วทั้งจำนวน) งวดที่ 2) จ่ายชำระวันที่ 5 มีนาคม 2568 จำนวน 2.50 ล้านบาท (ชำระแล้วทั้งจำนวน) งวดที่ 3) จ่ายชำระวันที่ 3 เมษายน 2568 จำนวน 2 ล้านบาท

เงินกู้ยืมระยะสั้น

รายการเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันและรายการเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในระยะสั้น สนับสนุนงานก่อสร้าง และเป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยเมื่อที่ดินดังกล่าวมีความพร้อมในการพัฒนาโครงการ บริษัทจะจัดหาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในลักษณะวงเงินสินเชื่อเพื่อสนับสนุนโครงการ (Project Finance) เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลอื่น รวมทั้งใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการ เนื่องจากแหล่งเงินทุนเพื่อการพัฒนาโครงการจากสถาบันการเงิน บริษัทได้รับเงินกู้ยืมสนับสนุนจากสถาบันการเงินในสัดส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 50-70 ของมูลค่าการลงทุนของแต่ละโครงการ โดย

แบ่งเป็นค่าที่ดินในสัดส่วนร้อยละ 50 ของมูลค่าที่ดิน ณ วันซื้อ งานก่อสร้างสาธารณูปโภคเบิกได้ไม่เกินสัดส่วนร้อยละประมาณ 50-70 ของราคาประเมินค่าก่อสร้าง โดยเบิกได้ตามความคืบหน้าของงานก่อสร้างที่แล้วเสร็จ และงานก่อสร้างบ้านเบิกได้ไม่เกินสัดส่วนร้อยละประมาณ 50-70 ของราคาประเมินค่าก่อสร้าง โดยเบิกได้ตามความคืบหน้าของงานก่อสร้างที่แล้วเสร็จ ทำให้บริษัทต้องจัดหาเงินทุนในสัดส่วนที่เหลือจากการกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นเพิ่มเติม

เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย (หน่วย: ล้านบาท)	ณ 31 ธันวาคม					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
จากบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	24.00	6.29	24.00	19.03	24.00	15.23
จากบุคคลอื่น	357.50	93.71	102.10	80.97	133.60	84.77
รวม	**381.50**	**100.00**	**126.10**	**100.00**	**157.60**	**100.00**

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นการกู้ยืมจากกรรมการ กลุ่มผู้ถือหุ้น และบริษัทร่วม และจากบุคคลอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง โดยมีเงื่อนไขลักษณะเป็นสัญญากู้ยืมเงิน ครบกำหนดเมื่อทวงถาม กำหนดวันชำระคืนหรือชำระคืนเป็นสัดส่วน โดยมีทั้งไม่คิดอัตราดอกเบี้ย และคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.10 โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นมีลักษณะเป็นสัญญาเงินกู้ ชำระคืนเป็นสัดส่วนเมื่อบริษัทได้ขายสินทรัพย์และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.00 และร้อยละ 15.00 โดยนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันและไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นเท่ากับ 126.10 ล้านบาท ลดลงจากปี 2566 จำนวน 255.40 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินกู้ยืมระหว่างปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นเท่ากับ 157.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2567 จำนวน 31.50 ล้านบาท จากการเงินกู้ยืมระหว่างปีเพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการ

บริษัทได้กำหนดนโยบายการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่นที่ไม่ใช่สถาบันการเงิน เพื่อเป็นแนวทางในการจัดหาแหล่งเงินทุนจากแหล่งเงินกู้อื่น ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2565 เพื่อเป็นแนวทางในการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่น ซึ่งมีต้นทุนทางการเงินและเงื่อนไขที่เหมาะสมตามสภาวะตลาด เช่น หุ้นกู้ กองทุน บุคคลธรรมดา เป็นต้น หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันได้ ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยรวมที่กู้ยืมจากบุคคลอื่น หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท จะอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกันกับต้นทุนทางการเงินรวมจากสถาบันการเงิน โดยมีวัตถุประสงค์การกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่นเพื่อการวางเงินมัดจำซื้อที่ดินพัฒนาโครงการ สนับสนุนงานก่อสร้าง และเป็นเงินทุนหมุนเวียน อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินกู้อื่นหรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท อาจเป็นอัตราที่สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยที่บริษัท กู้ยืมจากสถาบันการเงินไม่เกินร้อยละ

3.00 ตามอัตราดอกเบี้ย (MLR) สถาบันการเงินที่บริษัทใช้เป็นประจำ ซึ่งเป็นค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน เช่น Front end fee ค่าธรรมเนียมประมาณร้อยละ 0.50-1.00 และค่าธรรมเนียมจดจำนองที่ดินร้อยละ 1.00 โดยเมื่อรวมอัตราดอกเบี้ยที่กู้ยืมจากสถาบันการเงิน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน อัตรา ดอกเบี้ยรวมที่กู้ยืมจากบุคคลอื่นจะอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน และกำหนดการชำระคืนเงินกู้ยืม กรณีที่มีการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่นมากกว่า 1 รายการ บริษัทจะพิจารณาลำดับการชำระคืนจากสัญญากู้ยืมเงินที่ครบกำหนดชำระก่อน หากมีสัญญาที่ครบกำหนดพร้อมกัน บริษัทจะเลือกชำระคืนเงินกู้ยืมในรายที่ดอกเบี้ยสูงกว่าก่อน

หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหุ้นกู้จำนวน 218.40 ล้านบาท 218.40 ล้านบาท มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท ซึ่งมีต้นทุนในการออกหุ้นกู้จำนวน 3.22 ล้านบาท และ 1.20 ล้านบาท ทำให้มูลค่าหุ้นกู้มีจำนวน 215.18 ล้านบาท และ 217.19 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.43 และ 10.12 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด ซึ่งเสนอขายผู้ลงทุนทั่วไป ครั้งที่ 1/2566 จำนวน 2 ชุด ออกหุ้นกู้วันที่ 29 มิถุนายน 2566 โดย ชุดที่ 1 จำนวน 90,600 หุ้น มูลค่า 90.60 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ครบกำหนดวันที่ 29 มีนาคม 2568 ต่อมาบริษัทได้มีการไถ่ถอนหุ้นกู้ชุดนี้ทั้งจำนวน เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2568 ก่อนครบกำหนดเรียบร้อยแล้วและชุดที่ 2 จำนวน 127,800 หุ้น มูลค่า 127.80 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.35 ครบกำหนดวันที่ 29 ธันวาคม 2568 และได้ชำระแล้วทั้งจำนวน

เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาวประกอบไปด้วยจากสถาบันการเงิน และจากบริษัทอื่น มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนใช้ในการซื้อที่ดินรอการพัฒนา และใช้ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในอัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ MLR – 2.15 ถึง MLR ต่อปี และเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นในอัตราดอกเบี้ย MLR + 1 โดยชำระคืนเมื่อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น เนื่องจากเงื่อนไขสัญญาเงินกู้มีข้อกำหนดการจ่ายชำระคืนเงินกู้ตามร้อยละของราคาขายของสินค้าที่โอนกรรมสิทธิ์ สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา บริษัทจะแสดงเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นหนี้สินหมุนเวียนทั้งจำนวน เงินกู้ยืมค้ำประกันโดยจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินรอพัฒนา และค้ำประกันโดยกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท และค้ำประกันโดยบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับ 421.67 ล้านบาท 727.75 ล้านบาท และ 727.75 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 24.66 ร้อยละ 20.45 และร้อยละ 33.92 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

เงินกู้ยืมระยะยาว (หน่วย: ล้านบาท)	ณ 31 ธันวาคม					
	ปี 2566		ปี 2567		ปี 2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	421.67	100.00	709.35	97.47	588.69	100.00
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	18.40	2.53	-	-
รวม	**421.67**	**100.00**	**727.75**	**100.00**	**588.69**	**100.00**

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาว 727.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 33.92 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เพิ่มขึ้น 306.08 ล้านบาทหรือร้อยละ 72.59 จากปี 2566 เนื่องจากบริษัทกู้เงินจากสถาบันการเงิน เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่ในช่วงเริ่มก่อสร้างโครงการแกรนด์ สิวารมณ์ 2 (สุขุมวิท-บางปู) และ โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาว 588.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.65 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ลดลง 139.06 ล้านบาทหรือร้อยละ 19.10 จากปี 2567 เนื่องจากบริษัทจ่ายชำระเงินกู้เงินยืมจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการจากการขายบ้านและได้มีการกู้เพิ่มลดลง เพื่อให้สอดคล้องกับยอดขายและโอนกรรมสิทธิ์ ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยจ่ายในปีถัดไปลดลงตามลำดับ

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย สัญญาเช่าซื้อรถยนต์ที่ใช้ในการดำเนินงาน ซึ่งเป็นการนำเอามาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า มาถือปฏิบัติครั้งแรกในปี 2563 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่า เท่ากับ 8.11 ล้านบาท 6.64 ล้านบาท และ 4.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.39 ร้อยละ 0.31 และร้อยละ 0.26 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทตามลำดับ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่าลดลง 1.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.13 จากปี 2666 เนื่องจากการยกเลิกการเช่าพื้นที่เพื่อใช้โฆษณาและจากการจ่ายชำระตามระยะเวลาและข้อกำหนดของสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่าลดลง 2.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.48 จากปี 2667 เนื่องจากการยกเลิกการเช่าพื้นที่เพื่อใช้โฆษณาและจากการจ่ายชำระตามระยะเวลาและข้อกำหนดของสัญญา

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 772.81 ล้านบาท 797.41 ล้านบาท และ 752.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37.48 ร้อยละ 37.17 และร้อยละ 44.31 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทตามลำดับ

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	วันที่ 31 ธันวาคม					
	2566		2567		2568	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	510.00		510.00		510.00	
ทุนที่ออกชำระแล้ว	510.00	24.73	510.00	23.77	510.00	30.02
หัก ลูกหนี้ค่าหุ้น	-	-	-	-	-	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	146.38	7.10	146.38	6.82	146.38	8.62
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	8.02	0.39	4.99	0.23	4.99	0.66
ทุนสำรองตามกฎหมาย-จัดสรรแล้ว	7.86	0.38	9.80	0.46	9.80	0.58
กำไร (ขาดทุน) สะสมยังไม่ได้จัดสรร	63.67	3.09	87.29	4.07	44.36	2.61
รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(3.03)	(0.15)	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	732.90	35.54	758.46	35.35	715.54	42.11
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	39.91	1.94	38.95	1.82	37.31	2.20
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**772.81**	**37.48**	**797.41**	**37.17**	**752.84**	**44.31**

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

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 797.41 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37.17 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานในปี 2567 ซึ่งมีกำไรสุทธิ จำนวน 24.60 ล้านบาท จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่ออยู่อาศัยทั้งจำนวน

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เท่ากับ 752.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 44.31 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท บริษัทมีกำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานในปี 2568 ซึ่งมีกำไร(ขาดทุน)สุทธิ จำนวน (44.56) ล้านบาท เนื่องสภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว รวมไปถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ทำให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลง แต่โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) ได้ปิดยอดโอนกรรมสิทธิ์ในปีนี้ และมีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจากโครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (พุทธมณฑล-สาย 3)

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

งบกระแสเงินสด	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงานได้มา (ใช้ไป)	(845.03)	91.44	177.18
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุนได้มา (ใช้ไป)	98.23	(91.84)	90.97
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการจัดหาเงินได้มา (ใช้ไป)	729.08	41.54	(314.81)
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	**(17.72)**	**41.14**	**(46.66)**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	43.46	25.74	66.88
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	**25.74**	**66.88**	**20.22**

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

สำหรับปี 2566 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิอยู่ที่ 25.74 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 17.72 ล้านบาท เกิดจากเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 845.03 ล้านบาท เงินสดสุทธิได้จากกิจกรรมการลงทุน จำนวน 98.23 ล้านบาท และเงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 729.08 ล้านบาท บริษัทใช้กระแสเงินสดนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 869.51 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินจำนวน 66.33 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุนเกิดจากการรับเงินจากขายที่ดินรอพัฒนาจำนวน 100 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการจัดหาเงิน บริษัทได้รับเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบุคคลสุทธิ จำนวน 357.44 ล้านบาท บริษัทได้รับเงินสดสุทธิจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจำนาน 286 ล้านบาท เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 218.40 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 102 ล้านบาท

สำหรับปี 2567 บริษัทมีเงินสดสุทธิยกมาจำนวน 25.74 ล้านบาท มีเงินสดสุทธิที่ได้รับจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 91.44 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมการลงทุน จำนวน 91.84 ล้านบาท และเงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 41.54 ล้านบาท ส่งผลให้มีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 66.88 ล้านบาท สำหรับกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงาน บริษัทมีกำไรขาดทุนก่อนภาษีจำนวน 29.57 ล้านบาท เงินรับจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 123.72 ล้านบาท รวมถึงการปรับกำไรจากการดำเนินงาน 31.93 ล้านบาทและจ่ายชำระดอกเบี้ยจำนวน 79.29 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุนเกิดจากการนำเงินไปซื้อเงินลงทุนในตั๋วแลกเงินจำนวน 91 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการจัดหาเงิน บริษัทได้รับเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบุคคลสุทธิจำนวน 45.02 ล้านบาทและจ่ายชำระหนี้สินซึ่งเกิดขึ้นจากสัญญาเช่าจำนวน 3.48 ล้านบาท

สำหรับปี 2568 บริษัทมีเงินสดสุทธิยกมาจำนวน 66.88 ล้านบาท มีเงินสดสุทธิที่ได้รับจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 177.18 ล้านบาท เงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมการลงทุนจำนวน 90.97 ล้านบาท และเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 314.81 ล้านบาท ส่งผลให้มีเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 20.22 ล้านบาท สำหรับกระแสเงินสดรับจากกิจกรรมดำเนินงาน บริษัทมีกำไรขาดทุนก่อนภาษีจำนวน 59.06 ล้านบาท เงินรับจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 373.28 ล้านบาท จ่ายชำระเจ้าหนี้การค้าจำนวน 69.38 ล้านบาท จ่ายชำระเจ้าหนี้ค่าที่ดินโครงการจำนวน 6.50 ล้านบาทและจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการจำนวน 66.48 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน ได้รับเงินสดจากการขายเงินลงทุนในตัวแลกเงิน 91 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการจัดหาเงิน บริษัทได้รับเงินสดจากการกู้ยืมสถาบันการเงิน บุคคลและบริษัทอื่น จำนวน 278.15 ล้านบาท เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน บุคคล บริษัทอื่น รวมถึงเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 371.92 ล้านบาท และไถ่ถอนหุ้นกู้ 218.40 ล้านบาท

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
		2566	2567	2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.90	1.59	1.75
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.02	0.03	0.01
วงจรเงินสด				
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	959	1,106	1,534
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	-	-	-
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	(วัน)	72	71	98
วงจรเงินสด /1	(วัน)	887	1,036	1,436

หมายเหตุ : /1 ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเป็นธุรกิจที่ไม่มีลูกหนี้การค้า โดยรายการลูกหนี้การค้าเป็นรายการจากการขายแผ่นผนังสำเร็จรูปพรีแคสท์จากบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.90 เท่า 1.59 เท่า และ 1.75 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทแปรผันตามการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน

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

ณ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.59 เท่า ลดลงจากปี 2566 เนื่องจากบริษัทมีสินค้าคงเหลืออสังหาริมทรัพย์โครงการเพื่อขายลดลง จากการโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างปี ส่งผลให้บริษัทนำเงินไปลงทุนในสินทรัพย์

ทางการเงินระยะสั้น ส่วนของหนี้สินจะมีหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจากการจัดประเภทตามระยะเวลาการจ่ายชำระจำนวน 217.19 ล้านบาท ซึ่งได้มีการจ่ายชำระไปแล้วหลังวันสิ้นงวดจำนวน 1 ชุด มูลค่า 90.60 ล้านบาท ก่อนกำหนดเมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2568 และเจ้าหนี้การค้าจากการก่อสร้างโครงการที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องลดลง

ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องลดลงเท่ากับ 1.75 เท่า เนื่องจากส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้นเป็น 120.66 ล้านบาท และหุ้นกู้ได้มีการไถ่ถอนแล้วจำนวน 217.19 ล้านบาท โดยเป็นการชำระเงินกู้ยืม เพื่อมาใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว เท่ากับ 0.02 เท่า 0.03 เท่า และ 0.01 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วของบริษัทในส่วนของสินทรัพย์หมุนเวียน ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ซึ่งรายการลูกหนี้การค้าจะเป็นลูกหนี้จากการขายแผ่นผนังพรีแคสท์สำเร็จรูปของ บริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด ทั้งจำนวน เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่มีรายการลูกหนี้การค้า ส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วของบริษัทอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ เนื่องจากอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วไม่รวมรายการสินค้าคงเหลือ ซึ่งเป็นรายการสินทรัพย์หมุนเวียนหลักของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนค่อนข้างสูง เนื่องจากบริษัทมีส่วนของหนี้สินระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและรายการเงินกู้ยืมระยะสั้นเพื่อนำไปลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วไม่อาจสะท้อนผลการดำเนินงานที่แท้จริงของบริษัท

วงจรเงินสด (Cash Cycle)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีวงจรเงินสด เท่ากับ 887 วัน 1,036 วัน และ 1,436 วัน ตามลำดับ โดยธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะมีอัตราที่สูงเมื่อเปรียบเทียบกับอุตสาหกรรมอื่น เนื่องจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใช้ในการดำเนินการก่อสร้างเป็นเวลานาน มีการซื้อที่ดินรวมทั้งก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง (สินค้าคงเหลือ หรือ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย) ตามแผนพัฒนาโครงการซึ่งสินค้าคงเหลือดังกล่าวอยู่ระหว่างก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จเป็นสินค้าพร้อมขาย ดังนั้นเงินลงทุนในช่วงพัฒนาโครงการมีมูลค่าค่อนข้างสูง เมื่อเทียบกับต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปีนั้นๆ เมื่อมีการขายจะทำการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ทำให้ระยะเวลาในการขายสินค้ามีระยะเวลามากกว่า 1 ปี อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการเรียกเก็บเงินล่วงหน้าจากลูกค้าเมื่อลูกค้าจอง และ/หรือ ทำสัญญาเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ในโครงการอยู่ในรูปแบบ เงินจอง และเงินทำสัญญา ซึ่งถูกบันทึกอยู่ในรายการเงินรับล่วงหน้าในงบฐานะทางการเงิน ซึ่งมีส่วนช่วยให้วงจรเงินสดของบริษัทดีขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีวงจรเงินสด เท่ากับ 887 วัน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุมาจากสินค้าคงเหลือที่เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้นกว่าปีก่อนหน้าและเริ่มก่อสร้างช่วงปลายปี จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76) โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค – สาทร) โครงการสิวารมณ์ ไฮด์

(พุทธมณฑล-สาย3) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์) และโครงการแกรนด์ สิวารมณ์ 2 (สุขุมวิท-บางปู) ทำให้บริษัทมีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็น 959 วัน จากปี 2565 จำนวน 672 วัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีวงจรเงินสด เท่ากับ 1,036 วัน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุมาจากสินค้าคงเหลือที่เพิ่มขึ้น จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายโครงการใหม่จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76) โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค – สาทร) โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (พุทธมณฑล-สาย3) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์) และโครงการแกรนด์ สิวารมณ์ 2 (สุขุมวิท-บางปู) ทำให้บริษัทมีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็น 1,106 วัน จากปี 2566 จำนวน 959 วัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีวงจรเงินสด เท่ากับ 1,436 วัน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุมาจากสินค้าคงเหลือที่เพิ่มขึ้นสูงจากความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการเพื่อขาย และจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้นกว่าปีก่อนหน้า รวมถึงลูกค้าขอสินเชื่อสถาบันการเงินยากขึ้นและมีระยะเวลานานขึ้น ทำให้บริษัทมีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็น 400 วัน จากปี 2567

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
		2566	2567	2568
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	1.76	1.69	1.26
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	1.55	0.65	(0.54)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	(เท่า)	1.13	0.32	0.34

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อ ผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.76 เท่า 1.69 เท่า และ1.29 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะเพิ่มขึ้นจากปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อนำมาใช้พัฒนาโครงการเป็นหลัก และจะลดลงเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์และชำระคืนเงินต้นกับสถาบันการเงิน นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานในแต่ละช่วงเวลาที่มีกำไร หรือขาดทุนสุทธิจะส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งจะส่งผลต่ออัตราส่วนดังกล่าว

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.69 เท่า ซึ่งมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า จำนวน 58.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.55 โดยมีรายการหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากเจ้าหนี้การค้าและจากหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระในหนึ่งปีที่ถูกจัดประเภทมาจากหนี้สินไม่หมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.26 เท่า ซึ่งมีอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทได้จ่ายชำระเงินกู้ยืม รวมไปถึงหุ้นกู้ทั้งจำนวน เพื่อมาใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทำให้หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ลดลงจำนวน 401.65 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2567

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 0.65 เท่า ลดลงจากสิ้นปี 2566 เนื่องจากบริษัทมีดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการหาแหล่งเงินทุนเพื่อนำมาพัฒนาโครงการและในส่วนบ้านที่สร้างแล้วเสร็จที่ยังขายไม่ได้เพิ่มขึ้น แต่อย่างไรก็ตามบริษัทสามารถทำรายได้เพียงพอต่อการจ่ายดอกเบี้ย ถึงแม้จะมีอัตราการชำระดอกเบี้ยน้อยกว่า 1 เท่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (0.54) เท่า ลดลงจากสิ้นปี 2567 เนื่องจากบริษัทมียอดการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง ดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้น จากการหาแหล่งเงินทุนเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน เท่ากับ 0.39 เท่า 1.11 เท่า และ 0.05 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน จะแปรผันตามกระแสเงินสดจากการดำเนินงานและภาระผูกพันของบริษัท สาเหตุหลักที่อัตราส่วนดังกล่าวใน 3 ปีก่อนหน้าอยู่ในระดับไม่เกิน 1 เท่า เนื่องจากบริษัทอยู่ในช่วงเริ่มต้นของการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และมีการลงทุนต่อเนื่องในช่วง 3 ปี ที่ผ่านมา ทำให้บริษัทมีภาระผูกพันเพิ่มสูงขึ้นจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่น เพื่อใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้รับการสนับสนุนด้านวงเงินสินเชื่อเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการและขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง รวมถึงมีการบริหารกระแสเงินสดของบริษัทจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อชำระคืนเงินต้น ดอกเบี้ยและภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งการชำระคืนเงินกู้ของธนาคารจะชำระเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ โดยที่ผ่านมา บริษัทสามารถชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ตรงตามที่กำหนดไว้ในสัญญากู้ยืมเงินมาโดยตลอด ส่งผลให้ได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินต่างๆ เรื่อยมา

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน 0.32 เท่า ลดลงจากปีก่อน โดยบริษัททยอยรับรู้รายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นส่งผลให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันปรับตัวเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อย อยู่ที่ 0.34 จากการเพิ่มขึ้นของการเบิกเงินกู้ยืมเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงิน		สรุปรายงานการตรวจสอบ
งบตรวจสอบ	**:**	**งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566**
ผู้สอบบัญชี	:	นายสุพจน์ มหันตชัยสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 12794 จากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด
การแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี	:	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ของบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบตรวจสอบ	**:**	**งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567**
ผู้สอบบัญชี	:	นายสุพจน์ มหันตชัยสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 12794 จากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด
การแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี	:	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ของบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบตรวจสอบ	**:**	**งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568**
ผู้สอบบัญชี	:	นายสุพจน์ มหันตชัยสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 12794 จากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด
การแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี	:	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ของบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2566		2567		2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	20.87	1.01	41.35	1.93	3.16	0.19
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	4.87	0.24	25.53	1.18	17.06	1.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2.25	0.11	3.98	0.19	1.94	0.11
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	-	-	-	-	-
สินค้าคงเหลือ [1]	1,989.03	96.46	1,928.94	89.92	1,604.51	94.44
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	-	-	7.56	0.35	4.90	0.28
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	90.85	4.23	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1.23	0.06	0.65	0.03	1.18	0.08
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**2,018.25**	**97.88**	**2,098.86**	**97.83**	**1,632.75**	**96.10**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5.25	0.25	4.13	0.19	2.60	0.12
สินทรัพย์สิทธิการใช้	5.54	0.27	4.73	0.22	2.98	0.14
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4.86	0.24	4.18	0.19	3.26	0.15
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1.08	0.05	6.83	0.32	23.43	1.38
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	26.99	1.31	26.52	1.24	34.01	2.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**43.72**	**2.12**	**46.39**	**2.16**	**66.29**	**3.90**
รวมสินทรัพย์	**2,061.97**	**100.00**	**2,145.25**	**100.00**	**1,699.04**	**100.00**
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	12.97	0.63	5.08	0.24	20.79	1.12
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	180.71	8.77	210.52	9.81	140.96	8.30
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน	1.90	0.09	23.95	1.12	11.51	0.68
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโรงการ	54.34	2.64	6.50	0.30	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.50	0.17	2.29	0.11	588.69	34.65
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	421.67	20.45	709.35	33.07	2.44	0.14
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	217.19	10.12	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	381.50	18.50	126.10	5.88	157.60	9.28
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	3.64	0.18	0.88	0.04	0.59	0.03
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันสินค้า	3.97	0.19	14.72	0.69	11.75	0.69
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**1,064.20**	**51.61**	**1,316.58**	**61.38**	**934.34**	**54.99**
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	18.40	0.85	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว	215.18	10.44	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4.61	0.22	4.35	0.20	1.91	0.11
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	5.17	0.25	8.51	0.40	9.42	0.59
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**224.96**	**10.91**	**31.26**	**1.45**	**11.85**	**0.70**
รวมหนี้สิน	**1,289.16**	**62.52**	**1,347.84**	**62.83**	**946.19**	**55.69**
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	510.00	24.73	510.00	23.77	510.00	30.02
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	510.00	24.73	510.00	23.77	510.00	30.02

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2566		2567		2568	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	146.38	7.10	146.38	6.82	146.38	8.62
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ /1	8.02	0.39	4.99	0.23	4.99	0..66
ทุนสำรองตามกฎหมาย-จัดสรรแล้ว	7.86	0.38	9.80	0.46	9.80	0.58
กำไร (ขาดทุน) สะสมยังไม่ได้จัดสรร /1	63.67	3.09	87.29	4.07	44.36	2.61
รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(3.03)	(0.15)	-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	**732.90**	**35.54**	**758.46**	**35.35**	**715.54**	**42.11**
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม /1	39.91	1.94	38.95	1.82	37.31	2.20
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**772.81**	**37.48**	**797.41**	**37.17**	**752.85**	**44.31**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**2,061.97**	**100.00**	**2,145.25**	**100.00**	**1,699.04**	**100.00**

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2568	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	824.17	89.13	862.27	99.92	506.43	99.90
รายได้จากการขาย-ที่ดิน	100.00	10.82	-	-	-	-
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ /1	563.65	60.96	646.40	74.96	420.38	82.93
ต้นทุนขาย-ที่ดิน	85.09	9.20	-	-	-	-
กำไรขั้นต้น	**275.43**	**29.79**	**215.87**	**25.03**	**86.05**	**16.99**
รายได้อื่น	0.20	0.02	0.43	0.05	0.24	0.05
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย ต้นทุนทางการเงินและภาษี	**275.63**	**29.81**	**216.30**	**25.06**	**86.29**	**17.02**
ค่าใช้จ่ายในการขาย	80.07	8.66	83.09	9.63	46.02	9.08
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร /1	87.10	9.42	88.86	10.30	80.32	15.84
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษี	**108.46**	**11.73**	**44.35**	**5.14**	**(40.05)**	**7.90**
รายได้ทางการเงิน	0.28	0.03	0.24	0.03	0.24	0.05
ต้นทุนทางการเงิน	12.56	1.36	15.01	1.74	(19.25)	3.38
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	**96.18**	**10.40**	**29.57**	**3.43**	**(59.06)**	**(11.65)**
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	19.40	2.10	3.16	0.37	14.50	2.86
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี /1	**76.78**	**8.30**	**26.42**	**3.06**	**(44.56)**	**(8.80)**
รายการที่ไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	-	-	(2.27)	-	-	-
ภาษีเงินได้ของรายการที่ไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-	-	0.45	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	**76.78**	**-**	**24.60**	**-**	**(44.56)**	**-**
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	77.00	-	27.38	-	(42.92)	-
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.22)	-	(0.96)	-	(1.64)	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	**76.78**	**-**	**26.42**	**-**	**(44.56)**	**-**

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2566		31 ธันวาคม 2567		31 ธันวาคม 2568	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	77.00	-	25.56	-	(42.92)	-
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(0.22)	-	(0.96)	-	(1.64)	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับปี	**76.78**	**-**	**24.60**	-	**(44.56)**	-
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน [1]	**0.16**	-	**0.05**	-	**(0.08)**	-

งบกระแสเงินสด

รายการ	งบการเงินรวม		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	96.18	29.57	(59.06)
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ต้นทุนทางการเงิน	12.57	15.01	19.25
ดอกเบี้ยรับ	(0.29)	(0.24)	(0.24)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	10.76	(1.73)	1.32
สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(869.51)	123.72	373.28
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(0.28)	1.04	(0.52)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น	4.69	(17.48)	(75.88)
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน	1.36	22.05	(12.44)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	6.43	5.55	4.22
การปรับปรุงขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์สิทธิการใช้	(0.05)	(0.11)	-
ผลขาดทุนจากการปรับลดมูลค่าสินค้า	(3.37)	0.05	1.86
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินจากการรับประกันสินค้า	0.41	10.75	(2.97)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	0.92	0.89	1.25
ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์	-	0.01	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดินรอพัฒนา	(14.91)	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	-	-	-
รวมการปรับปรุงจากการกระทบยอดกำไร (ขาดทุน)	(851.27)	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) การดำเนินงาน	**(755.09)**	**189.11**	**250.07**
ดอกเบี้ยรับ	0.29	0.39	0.09
ดอกเบี้ยจ่าย	(66.33)	(79.29)	(66.48)
ภาษีเงินได้รับคืน	-	-	-
ภาษีเงินได้รับคืน (จ่ายออก)	(23.90)	(18.77)	(6.51)
กระแสเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	**(845.03)**	**91.44**	**177.18**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน			
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในตั๋วแลกเงิน	-	(91.00)	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในตั๋วแลกเงิน	-	-	91.00
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(0.92)	(0.61)	(0.26)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อทรัพย์สินที่ไม่มีตัวตน	(0.85)	(0.23)	-
เงินมัดจำรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์รอการขาย	100.00	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) กิจกรรมการลงทุน	**98.23**	**(91.84)**	**90.98**

รายการ	งบการเงินรวม		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	(7.89)	15.72
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	24.00	18.40	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมบุคคลและบริษัทอื่น	564.70	157.20	166.00
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมบุคคลและบริษัทอื่น	(382.72)	(412.60)	(134.50)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	723.48	784,00	96.43
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(572.01)	(494.08)	(237.42)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(4.15)	(3.48)	2.64
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	218.40	-	-
เงินสดจ่ายไถ่ถอนหุ้น	-	-	(218.40)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	276.38	-	-
เงินสดรับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	40.00	-	-
เงินสดจ่ายส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจากการลดทุนของบริษัทย่อย	(11.02)	-	-
เงินสดจ่ายคืนทุนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(5.61)	-	-
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(102.00)	-	-
เงินสดจ่ายเงินปันผลส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจการควบคุม	(40.43)	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	**729.08**	**41.54**	**(314.81)**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	**(17.72)**	**41.14**	**(46.66)**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด – ยอดต้นปี	**43.46**	**25.74**	**66.88**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด – ยอดสิ้นปี	**25.74**	**66.88**	**20.22**

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
		31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.90	1.59	1.75
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.02	0.03	0.01
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(1.00)	0.08	0.16
อัตราหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	n.a.	n.a.	n.a.
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	n.a.	n.a.	n.a.
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.38	0.33	0.24
ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	959	1,106	1,534
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	5	5.18	3.72
ระยะเวลาการชำระหนี้	วัน	72	71	98
วงจรเงินสด	วัน	887	1,036	1,436
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	29.80	25.03	16.99
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	13.16	5,.17	7.86
อัตรากำไรอื่น	ร้อยละ	0.06	0.08	0.10
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	(779.12)	206.19	442.37
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	8.30	3.06	(8.79)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	12.64	3.67	(5.82)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	4.85	2.12	(2.07)
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	1,410.95	681.27	(1,197.27)
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.58	0.44	0.26
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E)*	เท่า	1.76	1.69	1.26
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	1.55	0.44	(0.54)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	1.11	0.05	0.34
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	125	n.a.	n.a.

หมายเหตุ : *บริษัทกำหนดนโยบายการดำรง D/E ต้องไม่เกิน 2.5:1

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป

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

5.2 ข้อมูลของบุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

1. ผู้สอบบัญชี	:	บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เลขที่ 72 อาคาร กสท โทรคมนาคม ชั้น 24 ถนนเจริญกรุง แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ : 02-105-4661 โทรสาร : 02-026-3760
2. ผู้ตรวจสอบภายใน	:	บริษัท กัลย์ดิษฐ์ แอดไวซอรี เซอร์วิสเซส จำกัด เลขที่ เลขที่ 637/1 อาคารพร้อมพันธุ์ 1 ชั้น 4 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทรศัพท์ : 081-171-3546
3. นายทะเบียนหลักทรัพย์หุ้นสามัญ	:	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10400 โทรศัพท์ : 02-009-9999 โทรสาร : 02-009-9991

5.3 ข้อมูลสำคัญอื่น

ประวัติผิดนัดชำระหนี้เงินต้น หรือดอกเบี้ยของตราสารหนี้หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น 3 ปี ย้อนหลัง

: - ไม่มี -

ประวัติการผิดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิ 3 ปี ย้อนหลัง

: - ไม่มี -

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี สำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 โดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งได้ประกาศออกมาเพื่อวัตถุประสงค์ในการเป็นหลักปฏิบัติให้คณะกรรมการบริษัทของบริษัทจดทะเบียนนำไปปรับใช้ในการกำกับดูแลให้กิจการมีผลประกอบการที่ดีในระยะยาว น่าเชื่อถือสำหรับผู้ถือหุ้นและผู้คนรอบข้างเพื่อประโยชน์ในการสร้างคุณค่าในกิจการอย่างยั่งยืน ตรงตามความมุ่งหวังของทั้งภาคธุรกิจ ผู้ลงทุน ตลอดจนตลาดทุนและสังคมโดยรวม

คณะกรรมการบริษัทเล็งเห็นถึงความสำคัญถึงการจัดทำและประกาศใช้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามหลักปฏิบัติดังกล่าวในบริษัท เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจต่อทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง โดยได้นำหลักปฏิบัติทั้ง 8 ข้อ รวมถึงแนวปฏิบัติในแต่ละหลักปฏิบัติมาปรับใช้ให้ตามความเหมาะสมกับบริบทธุรกิจของบริษัท ดังนี้

<u>หลักปฏิบัติ 1: บทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการ</u>

แนวปฏิบัติ 1.1

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

แนวปฏิบัติ 1.2

1) ผลประกอบการสำหรับปี 2568 เนื่องจากในปี 2568 เศรษฐกิจชะลออย่างต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า และยังไม่มีทิศทางที่จะดีขึ้น คณะกรรมการมีการวางแผนให้ความสำคัญกับการดูแลสภาพคล่องของบริษัท ตลอดจนการลดภาระหนี้ จึงส่งเสริมการขายโดยการให้ส่วนลดกับลูกค้ามากขึ้น เพื่อให้บริษัทมีรายได้มาเสริมสภาพคล่องและชำระหนี้ตามนโยบายที่คณะกรรมการวางไว้ ทำให้ผลประกอบการไม่ดีเท่าปีก่อนหน้า
การดำเนินงานยังคำนึงถึงลูกค้า และบุคคล ภายนอกที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการทำงานรวมถึงพนักงาน และขณะเดียวกันคณะกรรมการบริหารยังคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการของลูกค้า ดังนั้น ทางบริษัทจึงได้ติดตามปรับปรุงการดำเนินงานในการพัฒนาโครงการตามสถานการณ์ภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง ให้มีความสอดคล้องกับแนวโน้มและความต้องการของลูกค้าในปัจจุบัน

2) ผู้บริหารมีการปฏิบัติหน้าที่อย่างดีเพื่อที่จะรักษาผลประโยชน์ให้กับผู้ถือหุ้น โดยจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นและจะจัดส่งหนังสือนัดประชุมให้ผู้ถือหุ้นและนายทะเบียนทราบไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม และหากมีวาระที่เป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน การได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ต่อกรรมการและพนักงาน เป็นต้น จะส่งหนังสือนัดประชุมให้ผู้ถือหุ้นและนายทะเบียนทราบไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม โดยลงโฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมและสามารถเสนอวาระการประชุมเพิ่มเติมได้โดยการแจ้งกับทางบริษัท และให้ความสำคัญกับผู้ถือหุ้นรายย่อยอย่างเท่าเทียมกัน อีกทั้ง บริษัทยังมีจัดให้มีการอบรมและทบทวนเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมและจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจให้กับพนักงานทุกคนอย่างสม่ำเสมอ
3) คณะกรรมการคำนึงถึงจริยธรรม ผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ นอกเหนือจากผลประกอบการทางการเงิน โดยบริษัทมีการจัดทำรายงานการทวนสอบคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กร (Carbon Footprint Organization Report) ตั้งแต่ปี 2563 และยังคงทำต่อเนื่องสำหรับการดำเนินงานในปี 2568
4) ตระหนักถึงการปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ปัจจุบัน บริษัทพัฒนาการออกแบบเพื่อตอบสนองตรงตามความต้องการของลูกค้า ปรับกลยุทธ์ในการดำเนินงานให้เหมาะสมกับสถานการณ์ ณ ช่วงเวลานั้น ๆ

แนวปฏิบัติ 1.3

1) คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดหน้าที่และขอบเขตความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) ไว้อย่างชัดเจน รวมทั้งทำการกำกับดูแลให้กรรมการและผู้บริหารปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดด้วยความรับผิดชอบ (Accountability and Responsibility) ระมัดระวัง (Duty of Care) และซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) พร้อมดูแลการดำเนินงานของบริษัท ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ข้อบังคับ มติที่ประชุมคณะกรรมการ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และนโยบายต่างๆ ของบริษัท
2) บริษัทดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ และข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เช่น เรื่องการจัดทางบการเงินฉบับ กิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (Publicly Accountable Entities: PAEs) และการมีผู้ตรวจสอบภายในเป็นผู้ตรวจสอบให้บริษัททำตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้
3) ฝ่ายบริหารได้กำกับดูแลการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามนโยบาย คู่มือปฏิบัติงานทุกฉบับ การขออนุมัติต่อคณะกรรมการชุดต่างๆและผู้ถือหุ้นเป็นไปตามคู่มืออำนาจดำเนินการ ในปี 2568 มีการอนุมัติการดำเนินงานที่สำคัญ เช่น การประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 20/2568 วันที่ 23 กันยายน 2568 อนุมัติให้บริษัทกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อสนับสนุนการพัฒนาโครงการ และได้รายงานให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2568 วันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 ได้รับทราบการกู้ยืมเงินดังกล่าว

แนวปฏิบัติ 1.4

คณะกรรมการมีการกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะทำงานบริหารความเสี่ยง คณะทำงานการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและเลขานุการบริษัท รวมถึงกฎบัตรของฝ่ายตรวจสอบภายในไว้เป็นลายลักษณ์อักษร อีกทั้ง คณะกรรมการได้ดูแลให้มีการดำเนินการในเรื่องต่างๆ โดยมอบหมายให้ฝ่ายจัดการเป็นผู้เสนอเรื่องเพื่อพิจารณา เช่น การกำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลักในการประกอบธุรกิจ การดูแลโครงสร้างองค์กร โดยทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลง

โครงสร้างองค์กรจะต้องผ่านการพิจารณาและอนุมัติโดยคณะกรรมการ นอกจากนี้ กำหนดให้มีการทบทวนกฎบัตรดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ เพื่อจะได้แก้ไขให้สอดคล้องกับทิศทางของบริษัท

หลักปฏิบัติ 2: กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

แนวปฏิบัติ 2.1

บริษัทมีวิสัยทัศน์ พันธกิจ และเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจน และสื่อสารไปยังพนักงานทุกคนได้รับทราบ สร้างความเข้าใจ ความร่วมมือ และเปิดโอกาสให้พนักงานเสนอแนะสิ่งที่เป็นประโยชน์

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

แนวปฏิบัติ 2.2

1) ทางฝ่ายบริหารได้จัดทำแผนงานประจำปีเสนอต่อคณะกรรมการอยู่เสมอ โดยมีมติครั้งล่าสุดในรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2568 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 ซึ่งกำหนดแผนการดำเนินงานของปี 2569 อีกทั้ง ฝ่ายบริหารมีการทบทวนและปรับแผนการดำเนินงานดำเนินงานระหว่างปีอย่างต่อเนื่อง เพื่อบรรลุตามเป้าหมายหลักของบริษัทและมีการปรับกลยุทธ์ให้เข้ากับสถานการณ์ปัจจุบัน หากการดำเนินงานตามแผนเดิมมีความไม่เหมาะสม
2) คณะกรรมการได้คำนึงถึงสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่มีการเปลี่ยนไปอยู่เสมอ เมื่อมีการปรับแนวทางการปฏิบัติงาน จะมีการพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจส่งผลต่อผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างสมเหตุสมผลและเท่าเทียม โดยบริษัทมีช่องทางในการติดต่อกับผู้ถือหุ้นรายย่อยโดยการจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบการดำเนินงานของบริษัท
3) บริษัทนำโปรแกรมการจัดการทรัพยากรสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เข้ามาช่วยจัดการข้อมูล เพื่อการทำงานให้มีประสิทธิภาพ ใช้เวลาน้อยลงและสะดวกรวดเร็วมากยิ่งขึ้น อีกทั้ง ในการพัฒนาโครงการบริษัทยังมีการนำเทคโนโลยี Smart Network มาใช้ในกลยุทธ์ในการพัฒนาโครงการของบริษัท เพื่อต้องสนองความต้องการของลูกค้าและเพิ่มความสามารถในการแข่งขันให้แก่บริษัท
4) ในการดำเนินธุรกิจบริษัทมีการเน้นย้ำอยู่เสมอในการปฏิบัติงานให้ตรงไปตามจรรยาบรรณและจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ (Code of Conduct and Code of Ethics) ซึ่งทำให้บุคลากรของบริษัทปฏิบัติงานบนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมได้
5) บริษัทจัดให้มีการประชุมพนักงานเพิ่มเติมอย่างสม่ำเสมอ หากมีการนำแผนการทำงานใหม่ๆ เข้าปรับใช้ในบริษัท

หลักปฏิบัติ 3: เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิผล

แนวปฏิบัติ 3.1

คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายทั้งในด้านเพศ ทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถและคุณลักษณะเฉพาะด้าน เป็นผู้มีความรู้เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท และมีความเชี่ยวชาญที่เป็น

ประโยชน์ต่อบริษัท มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คนที่มีประสบการณ์ในธุรกิจหรืออุตสาหกรรมหลักที่บริษัทดำเนินกิจการอยู่ และมีคณะกรรมการตรวจสอบ 1 ท่าน มีความรู้ด้านบัญชีและการเงิน

คณะกรรมการบริษัท มีจำนวน 6 คน โดยมีกรรมการอิสระมีจำนวน 3 คน ซึ่งทั้ง 3 คนไม่ได้เป็นผู้บริหาร สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำงานของฝ่ายจัดการได้อย่างอิสระ โดยขนาด และสัดส่วนกรรมการที่เป็นอิสระมีจำนวนเหมาะสมซึ่งไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมดเพื่อเป็นการถ่วงดุลคณะกรรมการ การเปิดเผยนโยบายในการกำหนดองค์ประกอบของคณะกรรมการที่มีความหลากหลาย และข้อมูลกรรมการ อาทิ อายุ ประวัติการศึกษา ประสบการณ์ สัดส่วนการถือหุ้น จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ และการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น ในรายงานประจำปีและบน website ของบริษัท

แนวปฏิบัติ 3.2

คณะกรรมการได้เลือกบุคคลที่เหมาะสมซึ่งเป็นกรรมการอิสระเป็นประธานกรรมการ และประธานกรรมการกับประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะมีหน้าที่ความรับผิดชอบต่างกัน จากการปฏิบัติหน้าที่ในปี 2568 ประธานกรรมการมีบทบาทเป็นผู้นำของคณะกรรมการ และกำกับดูแลให้ องค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการเอื้อต่อการใช้ดุลพินิจในการตัดสินใจอย่างมีอิสระ

คณะกรรมการได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะทำงานบริหารความเสี่ยง คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม และคณะทำงานการกำกับดูแลกิจการที่ดี และคณะกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งได้รายงานผลการดำเนินการที่รับผิดชอบต่อคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ

แนวปฏิบัติ 3.3

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมีการประชุม เพื่อพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลเพื่อให้ได้กรรมการที่มีคุณสมบัติที่จะทำให้คณะกรรมการมีองค์ประกอบความรู้ความชำนาญที่เหมาะสมรวมทั้งมีการพิจารณาประวัติของบุคคลดังกล่าว เสนอคณะกรรมการบริษัทก่อนจะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นผู้แต่งตั้งกรรมการ นอกจากนี้ บริษัทได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงข้อมูลอย่างเพียงพอเกี่ยวกับบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อประกอบการตัดสินใจ

การเสนอชื่อกรรมการรายเดิม คณะกรรมการบริษัทจะคำนึงถึงผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการรายดังกล่าวประกอบด้วย

ปัจจุบันยังไม่มีกรณีที่คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการ

แนวปฏิบัติ 3.4

ผู้ถือหุ้นอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการทุกคณะ ประกอบไปด้วย คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน สำหรับปี 2568 รวมไม่เกิน 2,000,000 บาท (สองล้านบาท) และกำหนดเงินจูงใจ (Incentive) ให้กับกรรมการบริษัท คนละไม่เกิน 200,000.- บาท (สองแสนบาทถ้วน) ต่อปี ซึ่งมีความเหมาะสมกับความรับผิดชอบและจูงใจให้คณะกรรมการนำพาองค์กรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว

นอกจากนั้น การกำหนดโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนกรรมการทั้งรูปแบบที่เป็นตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงินจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามที่กฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัทกำหนด

แนวปฏิบัติ 3.5

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

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

แนวปฏิบัติ 3.6

บริษัทมีการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อย โดยกรรมการบริหารของบริษัท เป็นผู้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทในบริษัทย่อย และระบบการควบคุมภายในของบริษัท ควบคุมรวมถึงบริษัทย่อย

แนวปฏิบัติ 3.7

บริษัทมีการจัดให้มีการประเมินผลการทำงานของกรรมการทั้งคณะ รวมทั้งประเมินผลการทำงานของกรรมการรายบุคคลของปี 2568 โดยมีการรายงานผลการประเมินการทำงานของกรรมการในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2569 วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569

แนวปฏิบัติ 3.8

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายที่จะส่งเสริมให้กรรมการเข้าร่วมการสัมมนาและการอบรมตามที่หน่วยงานต่างๆ จัดขึ้น ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ และการประกอบธุรกิจของบริษัท และบริษัทมีนโยบายในการเปิดเผยข้อมูลการฝึกอบรมต่างๆ ในรายงานประจำปี โดยปัจจุบันบริษัทได้จัดให้กรรมการทุกท่านเข้าอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

แนวปฏิบัติ 3.9

คณะกรรมการได้จัดให้มีกำหนดการประชุมและวาระการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้าเพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้ สำหรับปี 2568 มีการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมด 7 ครั้ง โดยจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมให้แก่กรรมการเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุมผ่านทาง E-Mail โดยคณะกรรมการบริษัทจะกำหนดการประชุมไว้ล่วงหน้าอย่างน้อย 4 ครั้งต่อปีและอาจมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น

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

หลักปฏิบัติ 4: สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

แนวปฏิบัติ 4.1

ทางบริษัทมีระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการสรรหา และการพิจารณาผลงานของ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นประจำทุกปี โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาเป็นรายหัวข้อ ซึ่งผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท

เมื่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง จะดำเนินการแจ้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเพื่อเห็นชอบต่อบุคคลดังกล่าวที่จะมาดำรงตำแหน่ง

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

ทางบริษัทมีการจัดให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการเข้ารับการอบรมเมื่อมีหลักสูตรที่เห็นว่าเป็นประโยชน์เกี่ยวข้องในกิจการของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ

แนวปฏิบัติ 4.2

ฝ่ายบริหารกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงหลักยุติธรรม สามารถอ้างอิงกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกันที่มีขนาดใกล้เคียงกัน และเป็นค่าตอบแทนที่สามารถรักษาผู้บริหารที่มีคุณสมบัติตามที่บริษัทต้องการ รวมทั้งสร้างแรงจูงใจให้มีการปฏิบัติงานที่มีคุณภาพและมาตรฐานที่ดี เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้ประเมินผลงานของผู้บริหารระดับสูง

แนวปฏิบัติ 4.3

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญกับการทำความเข้าใจโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นที่อาจมีผลกระทบต่อการบริหารงานของกิจการและอำนาจในการควบคุมการบริหารจัดการบริษัท เพื่อมิให้เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และจะดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อการควบคุมกิจการอย่างเหมาะสม

นอกจากนี้ สำหรับบุคคลที่จะมาสืบทอดตำแหน่งจะต้องผ่านคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน โดยสมาชิกคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 2 ท่าน และกรรมการบริหาร 1 ท่าน

แนวปฏิบัติ 4.4

1) บริษัทมีการแบ่งแยกแผนกชัดเจนในการทำงาน โดยจะจ้างบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถที่เหมาะสมในแต่ละแผนก มีการจัดอบรมภายในและจัดหางานอบรมหรือสัมมนาจากภายนอกเพื่อเป็นการส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพในการทำงานบุคลากรอย่างเต็มประสิทธิภาพ

2) บริษัทมีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพในสัดส่วนที่กฎหมายกำหนดให้กับพนักงานและมีการแนะนำ อบรมพนักงานในการนำเงินไปลงทุนสำหรับเป็นเงินออมเพื่อให้ครอบครัวมีฐานะที่มั่นคงและยั่งยืน มีเงินใช้ยามเกษียณอายุได้อย่างเกิดประโยชน์สูงสุด

หลักปฏิบัติ 5: การประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

แนวปฏิบัติ 5.1

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

แนวปฏิบัติ 5.2

บริษัทประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรมมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ไม่ละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย มีการจัดทำนโยบายจรรยาบรรณทางธุรกิจให้ครอบคลุมความรับผิดชอบทั้งต่อพนักงาน ลูกค้า คู่ค้า ชุมชน สิ่งแวดล้อม การแข่งขันอย่างเป็นธรรม และมีนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชั่น

ความรับผิดชอบต่อพนักงาน บริษัทกำหนดค่าตอบแทนและค่าผลประโยชน์อื่นๆ ที่เป็นธรรม ดำเนินการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตั้งแต่ก่อนจดทะเบียนเข้าตลาดหลักทรัพย์ ส่วนการอบรมให้ความรู้ พัฒนาศักยภาพและส่งเสริมความก้าวหน้า บริษัทมีการจัดทำและตั้งงบประมาณประจำปีในการส่งพนักงานฝึกอบรมเป็นประจำทุกปี นอกจากนั้นบริษัทจัดให้มีการตรวจสุขภาพประจำปีให้กับพนักงานทุกคน ซึ่งจะดำเนินการต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี

แนวปฏิบัติ 5.3

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

แนวปฏิบัติ 5.4

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

หลักปฏิบัติ 6: ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

แนวปฏิบัติ 6.1

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

คณะกรรมการอนุมัตินโยบายการบริหารความเสี่ยง และฝ่ายบริหารได้นำนโยบายการบริหารความเสี่ยงที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทมาสื่อสารให้พนักงานรับทราบและนำมาเป็นส่วนหนึ่งในแนวทางการปฏิบัติงาน และปัจจุบันคณะทำงานการบริหารความเสี่ยงมีการจัดทำคู่มือปฏิบัติงานและแผนงานบริหารความเสี่ยง โดยการนำนโยบายบริหารความเสี่ยงที่คณะกรรมการอนุมัติไว้มาทบทวนกับปัจจัยเสี่ยง โอกาส ผลกระทบ เพื่อจัดลำดับความสำคัญ กำหนดมาตรการแก้ไขและป้องกัน กำหนดผู้รับผิดชอบในการดำเนินการ

แนวปฏิบัติ 6.2

คณะกรรมการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 คน ซึ่งทุกคนเป็นกรรมการอิสระ และมีคุณสมบัติและหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบกำหนดไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ตามกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัทได้มีการว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในจากภายนอก ซึ่งมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ โดยมีการกำหนดแผนการตรวจ (Audit Plan) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอเหมาะสม และรายงานผลการตรวจสอบให้ผู้บริหารและคณะกรรมการตรวจสอบทราบทุกไตรมาส

แนวปฏิบัติ 6.3

คณะกรรมการกำกับดูแลให้มีระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลบริษัท มีนโยบายการใช้ข้อมูลภายในซึ่งคณะกรรมการดูแลให้มีการจัดการและติดตามรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ รวมทั้งดูแลให้มีแนวทางและวิธีปฏิบัติเพื่อให้การทำรายการดังกล่าวเป็นไปตามขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูล ตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ โดยที่ผู้มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

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

แนวปฏิบัติ 6.4

บริษัทได้มีการจัดทำนโยบายการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชั่น ซึ่งกำหนดมาตรการและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านคอร์รัปชั่นที่ชัดเจน เพื่อสื่อสารให้ในทุกระดับขององค์กรและต่อบุคคลภายนอกสามารถนำไปปฏิบัติได้จริง โดยคณะกรรมการได้อนุมัตินโยบายต่อต้านคอร์รัปชั่นที่ชัดเจนครั้งแรก เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2563

แนวปฏิบัติ 6.5

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

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

<u>หลักปฏิบัติ 7: รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล</u>

แนวปฏิบัติ 7.1

คณะกรรมการบริษัทรับผิดชอบดูแลให้ระบบการจัดทำรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลสำคัญถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา เป็นไปตามกฎเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง โดยดูแลให้มีบุคลากรที่มีคุณภาพเหมาะสมกับงานจัดทำรายงานทางเงินและการเปิดเผยข้อมูลของบริษัท

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

แนวปฏิบัติ 7.2

คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีการรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินซึ่งแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชี การวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญในรายงานประจำปี อย่างถูกต้องครบถ้วน ทันเวลา และเป็นไปตามข้อกำหนด ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

นอกจากนี้ ในการอนุมัติการทำรายการใด ๆ หรือการเสนอความเห็นให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการจะมีการประเมินปัจจัยความเสี่ยงทั้งที่มาจากภายนอกและภายในเพื่อให้มั่นใจว่าการทำรายการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินกิจการ สภาพคล่องทางการเงิน หรือความสามารถในการชำระหนี้

แนวปฏิบัติ 7.3

คณะกรรมการติดตามสถานะทางการเงินของบริษัทผ่านการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท ประกอบกับการมีอำนาจการอนุมัติธุรกรรมทางการเงินที่รัดกุม ซึ่งจะเป็นเครื่องมือที่ช่วยดูแลให้กิจการประกอบธุรกิจด้วยความระมัดระวังและสมเหตุสมผล

แนวปฏิบัติ 7.4

คณะกรรมการได้พิจารณาความเหมาะสมในการเปิดเผยข้อมูล การปฏิบัติตามกฎหมาย การปฏิบัติตามจรรยาบรรณ นโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน การปฏิบัติต่อพนักงานและผู้มีส่วนได้เสีย โดยได้กำหนดแนวทางและนโยบายให้กับผู้บริหารและพนักงานของบริษัท รวมถึงเป็นผู้รับการร้องเรียนจากผู้ที่มีส่วนได้เสียกับทางบริษัทโดยตรงผ่านช่องทางต่างๆ

แนวปฏิบัติ 7.5

คณะกรรมการได้แต่งตั้งผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความเหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่เข้าใจธุรกิจของบริษัท รวมทั้งวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลักค่านิยมและสามารถสื่อสารกับตลาดทุนได้เป็นอย่างดีเพื่อให้ข้อมูลกับบุคคลภายนอก

แนวปฏิบัติ 7.6

ปัจจุบัน นอกจากการเผยแพร่ข้อมูลตามเกณฑ์ที่กำหนดและผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทยังมีการเปิดเผยข้อมูลทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่านช่องทางเว็บไซต์ของบริษัท โดยมีการนำเสนอข้อมูลให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ

<u>หลักปฏิบัติ 8: สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น</u>

แนวปฏิบัติ 8.1

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของผู้ถือหุ้น โดยให้ผู้ถือหุ้นร่วมตัดสินใจในพิจารณาการอนุมัติการทำธุรกรรมใด ๆ ที่นอกเหนืออำนาจของกรรมการบริหาร หรือคณะกรรมการ บริษัทส่งจดหมายแจ้งผู้ถือหุ้นเพื่อทำการประชุมและขอความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการขออนุมัติพิจารณาธุรกรรมรายงานนั้น ๆ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นแต่ละครั้ง โดยปกติทางบริษัทจะต้องแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแจ้งวาระที่ต้องการประชุมเพิ่มเติมให้บริษัททราบ จากนั้นคณะกรรมการจะพิจารณาวาระที่ผู้ถือหุ้นเสนอมานั้นเห็นควรนำเข้าเป็นวาระการประชุมด้วยหรือไม่

อีกทั้ง บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายโดยเคร่งครัดในการให้สิทธิต่อผู้ถือหุ้น ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นส่วนน้อยหรือส่วนมาก โดยในการเรียกประชุมแต่ละครั้ง บริษัทจะกำหนดระยะเวลา จัดส่งเอกสาร และเปิดเผยบน website เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือสามารถเสนอวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีล่วงหน้า เสนอบุคคลเพื่อเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท และการส่งคำถามเกี่ยวกับบริษัทมาล่วงหน้า ตามที่มีข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยเคร่งครัด

แนวปฏิบัติ 8.2

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

แนวปฏิบัติ 8.3

บริษัทจะกำหนดแนวทางปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการได้ดูแลการเปิดเผยมติที่ประชุมและการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน บริษัทมีการเปิดเผยมติที่ประชุม ผลการลงคะแนนเสียงภายในวันทำการถัดไป ผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบนเว็บไซต์ของบริษัท พร้อมทั้งจัดส่งสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใน 14 วันนับจากวันประชุมผู้ถือหุ้น

1. นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

<u>การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท</u>

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณาและกำหนดหลักเกณฑ์ค่าตอบแทนของคณะกรรมการ ซึ่งกำหนดตามขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ และผลการดำเนินงานของบริษัทให้มีความเหมาะสม จากนั้นยื่นนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาและอนุมัติ และเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นประจำทุกปี

<u>การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ</u>

บริษัทดำเนินการจัดให้มีการการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ โดยมีการจัดทำประเมินผลทั้งองค์คณะและรายบุคคล เพื่อเป็นทบทวนและการพัฒนาประสิทธิภาพในการทำงานของคณะกรรมการบริษัทให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลมากยิ่งขึ้น โดยมีการรายงานผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี

<u>การพัฒนากรรมการ</u>

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการส่งเสริมการพัฒนาความรู้ความสามารถของกรรมการทุกคน เพื่อนำทักษะ ความรู้ และความชำนาญในการปฏิบัติหน้าที่ โดยสนับสนุนและส่งเสริมให้กรรมการเข้าร่วมการสัมมนาและการอบรม เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่และลักษณะธุรกิจของบริษัท

<u>การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม</u>

บริษัทได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม เพื่อกำหนดมาตรการและกลไกทั้งทางตรงและทางอ้อมเพื่อให้บริษัทสามารถกำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม รวมถึงการติดตามดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วม มีการดำเนินงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทที่ได้กำหนดไว้ รวมถึงมีการปฏิบัติตามมาตรการและกลไกต่าง ๆ เสมือนเป็นหน่วยงานของบริษัทเอง เพื่อรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมอย่างใกล้ชิด และรายงานฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมแก่คณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ การส่งตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการดังกล่าวจะต้องได้รับการพิจารณาและเห็นชอบโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยคำนึงถึงความเหมาะสมของแต่ละบริษัท

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

นอกจากนี้ หากในการเข้าทำรายการหรือเกิดเหตุการณ์ของบริษัทย่อย อันทำให้บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ตัวแทนของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวมีหน้าที่ต้องแจ้งมายังคณะกรรมการหรือฝ่ายจัดการของบริษัท ในทันทีที่ทราบว่าบริษัทย่อยมีแผนจะเข้าทำรายการหรือเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว

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

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

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

2. <u>นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย</u>

การใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายป้องกันการใช้ข้อมูลภายในและกำกับดูแลกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน (รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ) ซึ่งได้รับทราบข้อมูลของบริษัท ดังต่อไปนี้

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

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการรายงานส่วนได้เสีย

บริษัทให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสและคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายและขั้นตอนการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งไว้อย่างชัดเจน ทั้งนี้เพื่อใช้เป็นแนวทางในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและเพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทาง

ผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดยนโยบายและขั้นตอนการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งนี้ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทแล้ว

หากบริษัทมีความจำเป็นต้องทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายโดยเท่าเทียมกันโดยยึดหลักการดังนี้

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

นโยบายของบริษัทในการทำรายการระหว่างกันจำแนกตามประเภทรายการมีดังนี้

1) การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป
2) การทำรายการธุรกิจปกติและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ อาทิ การให้บริการ เป็นต้น ระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย กับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งที่ได้รับอนุมัติเป็นหลักการจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ให้ฝ่ายจัดการสามารถอนุมัติการทำธุรกรรมดังกล่าวได้ หากรายการนั้นมีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกัน ทั้งนี้ บริษัทจะจัดทำรายงานสรุปการทำธุรกรรมดังกล่าว เพื่อรายงานในที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในทุกไตรมาส
3) การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป
4) การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปจะต้องได้รับการพิจารณาและให้ความเห็นโดยคณะกรรมการตรวจสอบก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งข้อบังคับ ประกาศ และคำสั่งของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน
5) ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจจะเกิดขึ้น บริษัทจะแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผล โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริทเป็นสำคัญโดยบริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในแบบแสดง

รายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปีของบริษัท และหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท

การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส เป็นธรรม และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ไม่ยอมรับการคอร์รัปชั่นทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อมจึงกำหนดนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน เพื่อให้บุคลากรของบริษัทยึดถือปฏิบัติและใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) บุคลากรของบริษัท ต้องไม่ดำเนินการหรือเข้าไปมีส่วนร่วมในการคอร์รัปชั่นทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม
2) บุคลากรของบริษัท ต้องปฏิบัติด้วยความระมัดระวังในเรื่องที่เกี่ยวกับการรับ การให้ของขวัญ ทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใด การให้หรือรับของขวัญและการเลี้ยงรับรองควรเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจเท่านั้น โดยมีมูลค่าที่เหมาะสม และไม่ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจอย่างมีนัยสำคัญ
3) สร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ซื่อสัตย์และยึดมั่นในความเป็นธรรม
4) จัดให้มีการฝึกอบรมแก่พนักงานภายในองค์กร เพื่อส่งเสริมให้พนักงานมีความซื่อสัตย์สุจริตต่อหน้าที่และพร้อมจะนำหลักการและจรรยาบรรณในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินงานด้วยความเคร่งครัดทั้งองค์กร
5) จัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการประเมินความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและเหมาะสมอย่างสม่ำเสมอเพื่อป้องกันการคอร์รัปชั่นทบทวนและประเมินความเสี่ยงจากการดำเนินงานที่อาจก่อให้เกิดการคอร์รัปชั่นอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
6) จัดให้มีกลไกการรายงานทางการเงินที่โปร่งใสและถูกต้อง ภายใต้มาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการยอมรับในระดับสากล
7) มีกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคล ที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นต่อมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชั่น ตั้งแต่การคัดเลือก การอบรม การประเมินผลงาน การให้ผลตอบแทน และการเลื่อนตำแหน่ง
8) จัดช่องทางการสื่อสารให้บุคลากรสามารถแจ้งเบาะแส ข้อเสนอแนะ และข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการคอร์รัปชั่น โดยมีมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส
9) ดำเนินงานให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านคอร์รัปชั่น
10) ให้ความร่วมมือกับภาครัฐ ในการกำหนดให้ทุกหน่วยงานที่เป็นคู่สัญญากับภาครัฐ เปิดเผยแบบแสดงบัญชีรายรับ – รายจ่าย ต่อสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช.)
11) การกระทำใด ๆ ที่ฝ่าฝืนหรือไม่เป็นไปตามนโยบายฉบับนี้ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัท กำหนดไว้หรือมีโทษทางกฎหมาย

การรับข้อร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการกระทำผิดและการทุจริต

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

<u>แนวทางการปฏิบัติ</u>

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

   (1) ช่องทางไปรษณีย์ หรือ กล่องแสดงความคิดเห็นของบริษัท

   อีเมล: ir@sivarom.co.th

   โทรศัพท์: 02-295-3361 ต่อ 201

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

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

2) บริษัทจะดำเนินการอย่างยุติธรรมต่อผู้แจ้งเบาะแส หากเป็นพนักงานบริษัทจะไม่มีการปรับเปลี่ยนตำแหน่งหน้าที่ความรับผิดชอบ สถานที่ทำงาน พักงาน ข่มขู่ คุกคาม เลิกจ้าง หรือกระทำการอื่นใดที่เป็นการไม่ยุติธรรมต่อผู้แจ้งเบาะแส และหากเป็นลูกค้าหรือบุคคลภายนอก บริษัทจะพิจารณาและสอบสวนด้วยความโปร่งใส โดยปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมและเสมอภาคเพื่อแจ้งให้ผู้แจ้งเบาะแสไว้วางใจและเชื่อมั่นในกระบวนการตรวจสอบที่เป็นธรรม
3) ผู้แจ้งเบาะแสที่ไม่ได้มีเจตนาสุจริตในการรายงาน และ / หรือต่อมาพิสูจน์ได้ว่าเป็นการกระทำที่ตั้งใจให้เกิดความเสียหาย หรือรายงานไม่ถูกต้อง หากเป็นพนักงานจะต้องได้รับโทษทางวินัยตามข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทหากเป็นลูกค้าหรือบุคคลภายนอก ซึ่งทำให้บริษัทได้รับความเสียหาย บริษัทจะพิจารณาดำเนินคดีตามกฎหมาย
4) บริษัทจะเก็บรักษาข้อมูลที่เกี่ยวกับรายงานไว้เป็นความลับ เช่น ชื่อผู้แจ้งเบาะแส หรือเนื้อหาสาระของเรื่องที่รายงานยกเว้นแต่มีการขอข้อมูลเพิ่มเติม หรือมีการร้องขอตามกฎหมาย บริษัทจะแจ้งให้ผู้แจ้งเบาะแสทราบก่อนที่จะเปิดเผยข้อมูล

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

6.2 จรรยาบรรณทางธุรกิจ

บริษัทจะปฏิบัติและดูแลให้พนักงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจโดยถือปฏิบัติตามจริยธรรมธุรกิจ ดังต่อไปนี้

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

ข้อพึงปฏิบัติสำหรับผู้บริหาร

พนักงานระดับผู้บริหารทุกคนต้องปฏิบัติตนตามระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ และคำสั่งต่างๆ ของบริษัทและของผู้บังคับบัญชาในระดับเหนือขึ้นไป กล่าวคือ

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

ข้อไม่พึงปฏิบัติสำหรับผู้บริหาร

พนักงานระดับผู้บริหารทุกคนพึงงดเว้นไม่ปฏิบัติหรือประพฤติตนไปในทางที่จะนำไปสู่ความเสื่อมเสียของบริษัท และของตนเอง กล่าวคือ

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

18) ให้หน่วยงานที่ไม่ใช่สายจัดซื้อขอการสนับสนุนจากผู้ค้าหรือคู่ค้า (หากมีความจำเป็นที่จะต้องขอการสนับสนุนดังกล่าวเพื่อประโยชน์ของบริษัท ให้หน่วยงานต่าง ๆ หารือกับสายจัดซื้อเพื่อเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการยกเว้น การจัดกิจกรรมร่วมทางการตลาด ให้การตลาดของสายการตลาดและพัฒนาธุรกิจเป็นผู้รับผิดชอบ)
19) กระทำการอันเป็นการละเลย หรือเอื้ออำนวยแก่บุคคลใด ๆ ที่จะเข้ามาแสวงหาประโยชน์ หรือเข้าถึง หรือรบกวนระบบคอมพิวเตอร์ ข้อมูลคอมพิวเตอร์ ข้อมูลจราจรคอมพิวเตอร์ของบริษัท โดยมิชอบ หรือโดยไม่ได้รับอนุญาตจากบริษัท หรือจงใจ สนับสนุน ยินยอมให้เกิดขึ้นหรือมีอยู่ซึ่งการกระทำผิดของผู้ให้บริการ ตามกฎหมายคอมพิวเตอร์ หรือกฎหมายลิขสิทธิ์ หรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

การกำหนดโทษผู้บริหาร

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

ข้อพึงปฏิบัติสำหรับพนักงาน

เพื่อเป็นการเสริมสร้างการทำงานที่ดี มีประสิทธิภาพ พนักงานควรมีแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

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

9) พนักงานพึงรักษาความลับของลูกค้า คู่ค้า และองค์กรอย่างเคร่งครัด
10) พนักงานพึงรายงานเรื่องที่ได้รับทราบให้ผู้บังคับบัญชาโดยมิชักช้า เมื่อเรื่องที่รับทราบอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงาน หรือชื่อเสียงของบริษัท
11) พนักงานพึงรักษาดูแลสิทธิประโยชน์ และทรัพย์สินของบริษัทให้มีสภาพดี ให้ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ประหยัด มิให้สิ้นเปลือง สูญเปล่า เสียหาย หรือเสื่อมสลายก่อนเวลาอันสมควร

บทกำหนดโทษพนักงาน

กรณีที่พนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท ให้พิจารณาไปตามโครงสร้างการจัดองค์กรของบริษัท และระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงาน ทั้งนี้ ให้แต่ละฝ่ายงานเป็นผู้พิจารณาเองในเบื้องต้นและสรุปเรื่องส่งต่อให้ผู้บังคับบัญชาระดับสูงและสายงานที่เกี่ยวข้องต่อไป เพื่อตัดสินความผิดพร้อมทั้งระบุโทษตามความเหมาะสมต่อไป แต่หากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นรุนแรงและก่อให้เกิดความเสียหายเป็นอย่างมาก ไม่อาจอยู่ในวินิจฉัยของต้นสังกัดได้ ก็ให้นำเรื่องเข้าสู่ฝ่ายบริหารของบริษัท เพื่อพิจารณาหาข้อสรุปและกำหนดโทษต่อไป

การกำหนดโทษ

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

6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นประจำทุกปี และนำไปปฏิบัติเพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท และในรอบปีที่ผ่านมายังได้มีการทบทวนจรรยาบรรณทางธุรกิจ นโยบายสำคัญต่างๆ กฎบัตรคณะกรรมการ รวมถึงคู่มือการปฏิบัติงาน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน

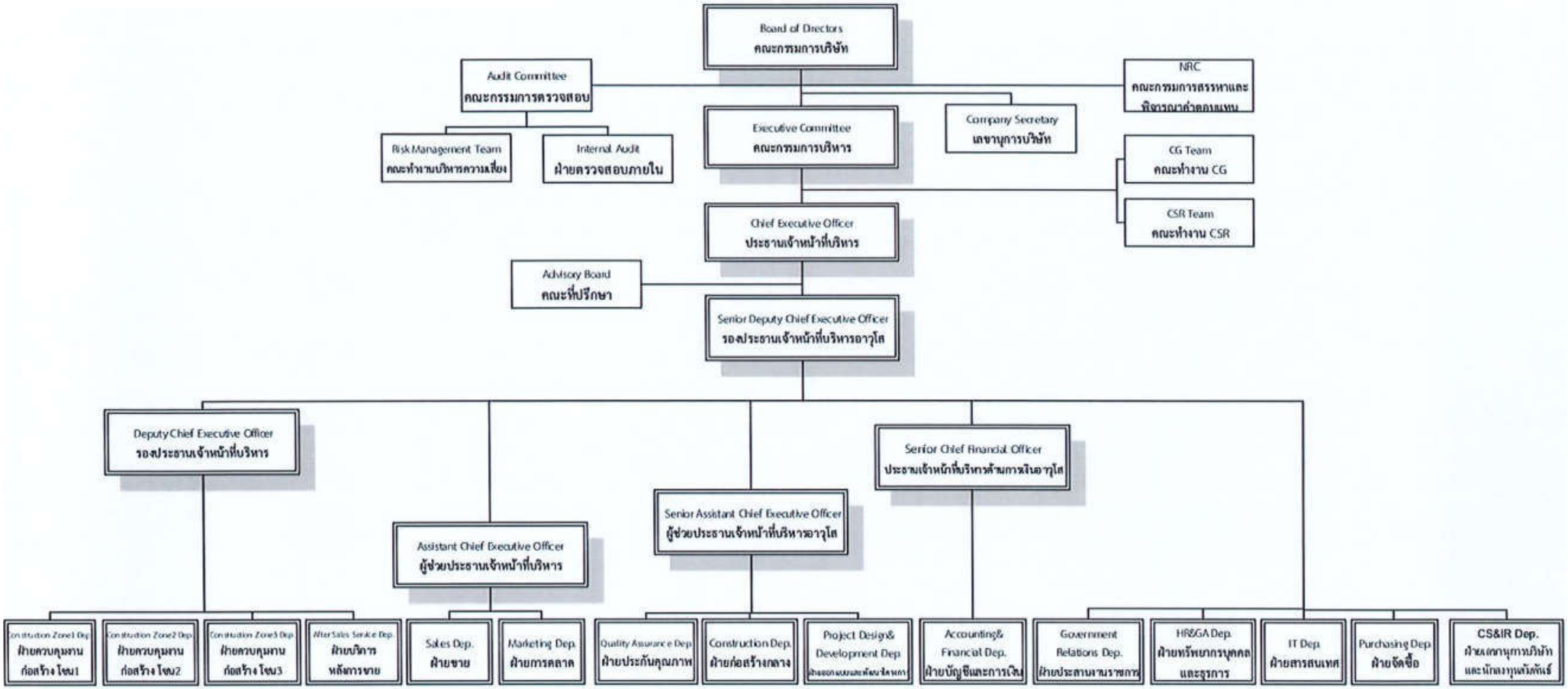
สำหรับผลการดำเนินงานด้านการกำกับดูแลกิจการในปี 2568 แสดงได้ดังนี้

- บริษัทได้รับคะแนนประเมินในระดับดี จากโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย ประจำปี 2568 (Corporate Governance Report of Thai Listed Companies 2025 (CGR)) ซึ่งดำเนินการโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ผลประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 (AGM Checklist) โดยสมาคนส่งเสริมผู้ลงทุนไทย บริษัทได้ 90.5 คะแนน จากคะแนนเต็ม 100 คะแนน

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทมีโครงสร้างการจัดการตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2568 เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2568 ดังนี้



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

7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

1. องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 6 ท่าน ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ซึ่งมีจำนวนไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ทั้งนี้ มีกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารจำนวน 3 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด และกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 3 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ปัจจุบันมีกรรมการซึ่งเป็นเพศหญิงจำนวน 2 ท่าน และเพศชายจำนวน 4 ท่าน โดยกรรมการทุกท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 39/2559 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ฉบับลงวันที่ 30 กันยายน 2559 และที่มีแก้ไขเพิ่มเติมทุกประการ

ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกกรรมการในคณะกรรมการบริษัทเป็นประธานกรรมการบริษัท และรองประธานกรรมการบริษัท โดยกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้ง 2 ตำแหน่งดังกล่าวต้องเป็นกรรมการอิสระและไม่ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

โดยข้อมูลและรายละเอียดที่เกี่ยวข้อง และประวัติกรรมการปรากฏใน*เอกสารแนบ 1 “รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท”*

2. ข้อมูลกรรมการรายบุคคล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ได้รับแต่งตั้ง
1. นายปวิณ ชำนิประศาสน์	ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	15 ธันวาคม 2563 10 พฤษภาคม 2567
2. นางพรนิภา เริงหิรัญ	รองประธานกรรมการบริษัท ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการอิสระ	24 เมษายน 2568 10 พฤษภาคม 2567 15 ธันวาคม 2563
3. นายปรีชา เปล่งผิว	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	15 ธันวาคม 2563
4. นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงินอาวุโส/ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาวุโส ประธานกรรมการบริหาร	15 ธันวาคม 2563 21 กันยายน 2566
5. นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร	29 มกราคม 2564
6. นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร	28 กุมภาพันธ์ 2567

โดยมี นางสาวปิ่นอนงค์ พืชมงคล เป็นเลขานุการบริษัท ตามที่ได้รับการแต่งตั้งโดยประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 19/2563 เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2563 โดยเลขานุการบริษัทได้ผ่านการอบรมหลักสูตรเลขานุการบริษัท (Company Secretary Program) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) รุ่นที่ 116/2564

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท ได้แก่ นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์ หรือ นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา หรือ นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

3. ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

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

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

หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และมีการปรับใช้นโยบายดังกล่าวอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าบริษัทมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกกลุ่มด้วยความเป็นธรรม

18) ดูแลไม่ให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการรายใดมีส่วนได้เสียในธุรกรรมใดที่ทำกับบริษัท หรือมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทเพิ่มขึ้นหรือลดลง ให้กรรมการรายดังกล่าวแจ้งให้บริษัททราบโดยไม่ชักช้า
19) ดูแลให้มีการเปิดเผยบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย จำนวนครั้งของการประชุม และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมา และรายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด
20) ส่งเสริมให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัท เข้าร่วมหลักสูตรสัมมนาต่าง ๆ ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารนั้น
21) ติดตามและกำกับดูแลการบริหารจัดการและการดำเนินงานต่างๆ ของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนด กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ รวมทั้งกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยอนุโลมเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายอื่น
22) มอบหมายหรือแต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัท ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการบริษัท หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจ และ/หรือภายในเวลาตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรซึ่งคณะกรรมการบริษัทอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจนั้น ๆ ได้

    ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัท หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัทสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) อาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้

<u>ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร</u>

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

4) สั่งการ ออกระเบียบ ประกาศ บันทึก เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัท

5) อนุมัติและ/หรือมอบอำนาจการทำนิติกรรมเพื่อผูกพันบริษัทสำหรับธุรกรรมปกติของบริษัท รวมถึงธุรกรรมที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัทให้ดำเนินการแทน ทั้งนี้ ให้รวมถึงธุรกรรมใดๆ ที่ไม่เป็นการผูกพันทรัพย์สินของบริษัทโดยตรง

6) ประสานงานผู้บริหารและพนักงานเพื่อให้ปฏิบัติตามนโยบายและทิศทางทางธุรกิจที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท

7) แสวงโอกาสทางธุรกิจและการลงทุนใหม่ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย เพื่อเพิ่มรายได้และกำไรให้แก่บริษัท

8) พิจารณาการนำสิทธิและทรัพย์สินของบริษัทไปก่อภาระผูกพันใดกับบุคคล บริษัท ห้าง ร้าน หรือสถาบันการเงิน เพื่อนำเสนอคณะกรรมการอนุมัติ

9) พิจารณาอนุมัติการจ่ายค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปรกติตามวงเงินที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติมอบหมายไว้

10) พิจารณาอนุมัติการลงทุนในตราสารและหลักทรัพย์ เพื่อบัญชีบริษัทในวงเงินตามที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติมอบหมายไว้

11) อนุมัติในหลักการการลงทุนในการขยายธุรกิจ ตลอดจนการร่วมทุนกับผู้ประกอบกิจการอื่นๆ และให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติในที่ประชุมคราวถัดไป

12) อนุมัติการใช้จ่ายเงินลงทุนที่สำคัญที่ได้กำหนดไว้ในงบประมาณรายจ่ายประจำปี หรือที่คณะกรรมการบริษัทได้เคยมีมติอนุมัติในหลักการไว้แล้ว

13) ดูแลการทำงานของพนักงานให้เป็นไปตามนโยบาย กฎระเบียบต่างๆ รวมถึงการปฏิบัติงานด้วยหลักธรรมาภิบาล ในการทำธุรกิจ

14) ส่งเสริมพัฒนาความรู้ ความสามารถ และศักยภาพของพนักงานเพื่อเพิ่มศักยภาพขององค์กรโดยรวม

15) พิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินการของบริษัท

16) พิจารณาอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันที่เป็นเงื่อนไขปรกติทางการค้า เช่น ซื้อขายสินค้าด้วยราคาตลาด การคิดค่าธรรมเนียมบริการในอัตราค่าธรรมเนียมปรกติ และการให้เครดิตเทอมเหมือนลูกค้าทั่วไป เป็นต้น ทั้งนี้ภายใต้นโยบายที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

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

18) ดำเนินกิจการงานด้านอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารไม่มีอำนาจในการอนุมัติเรื่องหรือรายการที่เกี่ยวโยงกันที่ไม่ใช่เป็นเงื่อนไขปรกติทางการค้า รายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์สำคัญของบริษัท และ/หรือรายการที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือบุคคลที่อาจมีความ

ขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่จะทำขึ้นกับบริษัทและบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นรายการที่เป็นเงื่อนไขปรกติทางการค้าที่ได้มีการกำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ โดยได้อนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้และได้ขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้น ในการทำรายการเกี่ยวโยงกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัทหรือบริษัทย่อยแล้ว เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเรื่องดังกล่าว

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

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีคณะกรรมการชุดย่อยจำนวน 3 ชุด ซึ่งประกอบด้วย (1) คณะกรรมการตรวจสอบ (2) คณะกรรมการบริหาร และ (3) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะทำงานชุดย่อยจำนวน 3 ชุด ประกอบด้วย (1) คณะทำงานบริหารความเสี่ยง และ (2) คณะทำงานกำกับดูแลกิจการ และ(3) คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม โดยมีข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และรายชื่อของคณะกรรมการชุดย่อย ดังนี้

1. ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย

☐ **ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ**

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

ตรวจสอบภายใน และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง และกำหนดค่าตอบแทนของหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน รวมทั้งอนุมัติแผนการตรวจสอบภายใน ตลอดจนมอบหมายงานแก่เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายในเพื่อสนับสนุนงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

3) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท และมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

4) พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีดังกล่าว โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร ปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบบัญชีนั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบต้องเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละครั้ง

5) พิจารณาให้ความเห็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท ตามข้อกำหนดของกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

6) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ และรายงานดังกล่าวควรประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

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

7) สอบทาน ทบทวน และให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ เช่น นโยบายบัญชี นโยบายการกำกับดูแลกิจการ นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมและการต่อต้านการคอร์รัปชั่น เป็นต้น

8) สอบทานความถูกต้องของเอกสารอ้างอิงและแบบประเมินตนเองเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชั่นของบริษัทตามโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต และให้ความเห็นในรายงานผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการและความรับผิดชอบต่อสังคมและการต่อต้านการคอร์รัปชั่นของบริษัทตามโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต
9) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย เช่น ทบทวนนโยบายการบริหารทางการเงินและการบริหารความเสี่ยง ทบทวนการปฏิบัติตามจรรยาบรรณทางธุรกิจของผู้บริหาร ทบทวนร่วมกับผู้บริหารของบริษัทในรายงานสำคัญ ๆ ต้องเสนอต่อสาธารณชนตามที่กฎหมายกำหนด ได้แก่ บทรายงานและการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร เป็นต้น
10) มีอำนาจในการดำเนินการตรวจสอบและสอบสวนตามที่จำเป็นในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งมีข้อบ่งชี้ได้ว่าอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อชื่อเสียง ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงผลประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นพึงได้รับ เช่น

- รายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- ข้อสงสัยหรือสันนิษฐานว่าอาจมีการทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายในของบริษัท
- ข้อสงสัยว่าอาจมีการฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- รายงานอื่นใดที่เห็นว่าคณะกรรมการบริษัทควรทราบ

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

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

1) จัดทำวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ ทิศทางในการดำเนินธุรกิจ เป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนการดำเนินธุรกิจ งบประมาณ โครงสร้างการบริหารงาน และอำนาจอนุมัติของบริษัทเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบและอนุมัติ และดำเนินการตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงตรวจสอบและติดตามผลการดำเนินงานดังกล่าวให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
2) พิจารณากลั่นกรองข้อเสนอของฝ่ายจัดการในการกำหนดนโยบายการลงทุน การขยายกิจการ การประชาสัมพันธ์ กำหนดแผนการเงิน รายงานประจำปี งบประมาณรวมทั้งงบประมาณประจำปี การบริหาร

ทรัพยากรบุคคล และการลงทุนด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการเป็นผู้พิจารณากำหนดต่อไป

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

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

☐ **ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน**

<u>การสรรหา</u>

1) จัดทำนโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีการในการสรรหากรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยพิจารณาความเหมาะสมของจำนวน โครงสร้าง และองค์ประกอบของคณะกรรมการ กำหนดคุณสมบัติของกรรมการเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี
2) พิจารณาสรรหาและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม มีความรู้ความชำนาญที่เหมาะสมเพื่อให้บุคคลดังกล่าวดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งพิจารณาประวัติบุคคลดังกล่าวแล้วว่ามีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรต่างๆ ของบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมทั้งไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท
3) พิจารณากำหนดนโยบายการหาผู้บริหารมาสืบทอดตำแหน่งที่สำคัญ (Succession Plan)
4) ทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะมีการสรรหากรรมการที่ครบวาระ
5) ในกรณีที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเสนอชื่อกรรมการที่พ้นวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะพิจารณาผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการรายดังกล่าว และควรนำเสนอผลการปฏิบัติหน้าที่ ผลงาน (Contribution) รวมทั้งประวัติการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นใช้ประกอบการพิจารณาด้วย

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

การกำหนดค่าตอบแทน

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

☐ **ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะทำงานบริหารความเสี่ยง**

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

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

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะทำงานกำกับดูแลกิจการ

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

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม

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

2. รายชื่อของคณะกรรมการชุดย่อย

☐ **คณะกรรมการตรวจสอบ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นางพรนิภา เริงหิรัญ	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นายปรีชา เปล่งผิว	กรรมการตรวจสอบ
3. นายปวิณ ชำนิประศาสน์	กรรมการตรวจสอบ

โดยมีนางพรนิภา เริงหิรัญ เป็นประธานกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ทางบัญชีและการเงินเพียงพอในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน (กรุณาดูข้อมูลประสบการณ์นางพรนิภา เริงหิรัญ ใน*เอกสารแนบ 1 "รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท*") และมีนางสาวปิ่นอนงค์ พืชมงคล ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 19/2563 เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2563

☐ **คณะกรรมการบริหาร**

ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

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

☐ **คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน**

ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนประกอบด้วยกรรมการทั้งหมดจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

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

☐ **คณะทำงานบริหารความเสี่ยง**

ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะทำงานบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยคณะทำงานทั้งหมดจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

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

☐ **คณะทำงานกำกับดูแลกิจการ**

ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะทำงานกำกับดูแลกิจการประกอบด้วยคณะทำงานทั้งหมดจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายอดิศักดิ์ ชูขวัญ	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายจักรพงษ์ ปราชญ์นคร /1	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาวุโส
3. นายชานนท์ เทศนอก	ผู้จัดการฝ่ายทรัพยากรบุคคลและธุรการ
4. นางสาวปิ่นอนงค์ พืชมงคล	ผู้จัดการฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์

หมายเหตุ: /1 นายจักรพงษ์ ปราชญ์นคร ได้รับการแต่งตั้งเป็นคณะทำงาน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2568 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568

☐ **คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม**

ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคมประกอบด้วยคณะทำงานทั้งหมดจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายอดิศักดิ์ ชูขวัญ	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายชานนท์ เทศนอก	ผู้จัดการฝ่ายทรัพยากรบุคคลและธุรการ
3. นางสาวปิ่นอนงค์ พืชมงคล	ผู้จัดการฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์
4. นางสาววันวิสา เกิดเหมืองวงศ์ /1	ผู้จัดการแผนกประสานงานราชการ

หมายเหตุ: /1 นางสาววันวิสา เกิดเหมืองวงศ์ ได้รับการแต่งตั้งเป็นคณะทำงาน ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2568 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

1. รายชื่อผู้บริหารและตำแหน่ง

ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีผู้บริหารตามคำนิยาม “ผู้บริหาร” ตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต ที่ กจ. 17/2551 เรื่องการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) จำนวนทั้งสิ้น 4 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาวุโส ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงินอาวุโส
2. นายอดิศักดิ์ ชูขวัญ	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายจักรพงษ์ ปราชญ์นคร	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาวุโส
4. นางสุรีย์ พิมสิริธนชัย	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

หมายเหตุ: ปัจจุบันตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารว่าง และอยู่ระหว่างการสรรหา

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

2. นโยบายการจ่ายค่าตอบแทน กรรมการบริหารและผู้บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้พิจารณากำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริหารและผู้บริหาร ให้อยู่ในอัตราที่เหมาะสม โดยค่าตอบแทนจะอยู่ในระดับที่เปรียบเทียบได้กับค่าตอบแทนเฉลี่ยของผู้บริหารของบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน อีกทั้ง พิจารณาจากผลการดำเนินงาน ความสามารถในการพัฒนาธุรกิจและการปฏิบัติงานตามนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท และการปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงานขององค์กร

3. จำนวนค่าตอบแทนรวมของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนให้กับผู้บริหาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน**

ประเภทค่าตอบแทน	ปี 2567	ปี 2568
จำนวนผู้บริหาร (คน)	6	5
เงินเดือน โบนัส และค่าล่วงเวลา (บาท)	13,718,016.00	10,712,960.00
ค่าตอบแทนอื่น เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ประกันสังคม และสวัสดิการอื่น เป็นต้น (บาท)	860,508.86	810,733.60
รวมทั้งสิ้น (บาท)	14,578,524.86	11,523,693.60

หมายเหตุ: บริษัทมีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564

*ค่าตอบแทนผู้บริหาร ปี 2568 ประกอบด้วยผู้บริหาร 5 ท่าน คือ

1) นายทวีเกียรติ นันทเอกพงศ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้รับค่าตอบแทนถึง 31 พฤษภาคม 2568 เนื่องจากลาออกจากตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2568

2) นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาวุโส และประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงินอาวุโส

3) นายอดิศักดิ์ ชูขวัญ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

4) นายจักรพงษ์ ปราชญ์นคร ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาวุโส

5) นางสุรีย์ พิมสิริธนชัย ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ค่าตอบแทนอื่นที่มิใช่ตัวเงิน

- ไม่มี –

4. บุคลากร

จำนวนพนักงานของบริษัท (ไม่รวมผู้บริหาร) สามารถแบ่งตามสายงานได้ ดังนี้

ฝ่าย	จำนวน (คน)		
	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
1. ควบคุมงานก่อสร้างโซน1 (บางปู)	8	8	5
2. ควบคุมงานก่อสร้างโซน2 (ฝั่งธน)	9	10	10
3. ควบคุมงานก่อสร้างโซน3 (ตจว.)	4	3	2
4. ก่อสร้างกลาง	7	7	4
5. ประสานงานและควบคุมคุณภาพ	3	3	3
6. ขายและโอนกรรมสิทธิ์	14	14	13
7. การตลาด	6	7	4
8. บริการหลังการขาย	1	2	2
9. ออกแบบและพัฒนาโครงการ	5	4	3
10. ประสานงานราชการ	4	4	3
11. บัญชีและการเงิน	13	13	10
12. ทรัพยากรบุคคลและธุรการ	3	3	3
13. สารสนเทศ	2	1	2
14. จัดซื้อ	3	3	3
15. เลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์	3	4	3
รวมทั้งสิ้น (คน)	**85**	**86**	**70**

การเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

จำนวนพนักงานในปี 2568 ที่ลดลงจากปี 2567 จำนวน 16 คน ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญ เพราะลดลงสอดคล้องตามสัดส่วนจำนวนโครงการและจำนวนธุรกรรมที่ลดลง

ค่าตอบแทนพนักงาน

ค่าตอบแทนพนักงาน (ไม่รวมผู้บริหาร) ของบริษัทประกอบด้วยเงินเดือน โบนัส ค่าล่วงเวลา และค่าตอบแทนอื่น ดังนี้

ประเภทค่าตอบแทน	ปี 2567	ปี 2568
เงินเดือน โบนัส และค่าล่วงเวลา (บาท)	33,384,808.12	29,214,821.98
ค่าตอบแทนอื่น เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ประกันสังคม และค่าเบี้ยเลี้ยง เป็นต้น (บาท)	4,032,552.39	3,224,814.35
รวมทั้งสิ้น (บาท)	**37,417,360.51**	**32,439,636.33**

หมายเหตุ: บริษัทมีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (PVD)

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

	ปี 2567	ปี 2568
จำนวนพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (คน)	93	74
จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (คน)	63	43
สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD / พนักงานทั้งหมด (%)	67.74	58.11
สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD / พนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (%)	67.74	58.11
จำนวนเงินที่บริษัทสมทบเข้า PVD สำหรับพนักงาน (บาท)	2,497,874.62	1,728,278.10

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 19/2563 เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2563 มีมติแต่งตั้งนางสาวปิ่นอนงค์ พืชมงคลเป็นเลขานุการบริษัท โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดตามมาตรา 89/23 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริตรวมทั้งต้อง ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ มติคณะกรรมการตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยคุณสมบัติและขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัทปรากฏใน*เอกสารแนบ 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 ปรากฏใน*เอกสารแนบ 1 "รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท"*

3. หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

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

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

4. ผู้ตรวจสอบภายในที่ว่าจ้างจากภายนอก

จากการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2567 เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2567 ได้พิจารณาแต่งตั้ง บริษัท กัลย์ดิษฐ์ แอดไวซอรี่ เซอร์วิสเซส จำกัด หรือ (“KAS”) ซึ่งเป็นบริษัทภายนอกเป็นผู้ตรวจสอบภายในปี 2568 ทำหน้าที่ประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน และติดตามการดำเนินงานเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในของบริษัท โดยมีนายคำนึง สาริสระ เป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน ซึ่งเป็นผู้มีความรู้ในการปฏิบัติงานในบริษัทฯ หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี การประเมินความเสี่ยงและการควบคุมภายใน ทั้งในระดับธุรกิจและภาพรวม โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งเป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน ปรากฏใน*เอกสารแนบ 3 “รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน”*

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

โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในตาม*เอกสารแนบ 3 “รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน”*

5. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทแต่งตั้งให้ ผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด โดยมี นายสุพจน์ มหันตชัยสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 12794 เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย ประจำปี 2568 กำหนดค่าตอบแทนเฉพาะของบริษัท ประจำปี 2568 เป็นเงินจำนวน 1,250,000.- บาท ต่อปี นอกจากนี้ยังมีค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อยทั้ง 3 แห่งของบริษัท คือ บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด , บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด และ บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด ทั้งนี้ ค่าสอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2568 เป็นจำนวนเงินรวม 1,750,000.- บาท ต่อปี ลดลงจำนวน 50,000.- บาท จากค่าตอบแทนในปี 2568 ซึ่งมีจำนวน 1,800,000.- ต่อปี

สำหรับค่าบริการอื่น (Non-Audit Services Fee) ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีการรับบริการอื่นจากบริษัทสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

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

1. การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

<u>กรรมการอิสระ</u>

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

บริษัทกำหนดนโยบายให้การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทต้องประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดและต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน จากจำนวนกรรมการทั้งหมด 6 ท่าน ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด และคุณสมบัติของกรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และต้องสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้เท่าเทียมกันและไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนั้น ยังต้องสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้และจะต้องมีคุณสมบัติเพิ่มเติม ดังนี้

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

<u>การเลือกตั้ง และวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท</u>

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

มหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้พ้นจากตำแหน่ง (ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง)
- ศาลมีคำสั่งให้ออก

กรรมการบริษัทคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นหนังสือลาออกต่อบริษัท โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับแต่วันที่ระบุให้มีผลในหนังสือลาออก

ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการเสนอชื่อกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมและลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการแบบ Non-cumulative voting เท่านั้น โดยบริษัทกำหนดให้ผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิออกเสียงตามจำนวนหุ้นที่ถืออยู่และแต่ละหุ้นมีสิทธิออกเสียงหนึ่งเสียง ในการเลือกตั้งกรรมการผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่ตนมีอยู่ทั้งหมดเลือกบุคคลเดียวหรือหลายบุคคลเป็นกรรมการก็ได้ ในกรณีที่เลือกตั้งบุคคลหลายคนเป็นกรรมการ จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

<u>การสรรหากรรมการ และผู้บริหารของบริษัท</u>

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

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

ในการพิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีความเหมาะสมด้านความรู้ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ มีวิสัยทัศน์ และเข้าใจวัฒนธรรมองค์กร เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับตั้งแต่ผู้จัดการฝ่ายขึ้นไป ผู้ที่ได้รับการสรรหาจะต้องมีคุณสมบัติตามที่บริษัทกำหนด ดังนี้

กรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

กรรมการบริหาร

(1) กรรมการบริหารต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทอย่างเต็มที่

(2) กรรมการบริหารต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

(3) กรรมการบริหารไม่สามารถประกอบกิจการ เข้าเป็นหุ้นส่วน หรือเข้าเป็นกรรมการในนิติบุคคลอื่นที่มีสภาพอย่างเดียวกันและ/หรือเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือประโยชน์ของบุคคลอื่น เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

(1) อายุ 35 ปี ขึ้นไป

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

(3) วุฒิการศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรี

(4) มีประสบการณ์ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 10 ปี ขึ้นไป และประสบการณ์ด้านบริหาร 5 ปี ขึ้นไป

(5) มีภาวะผู้นำสูง วิสัยทัศน์ และมีความสามารถในการตัดสินใจ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม

(6) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรม ภายใต้กรอบของกฎหมายตลอดจนแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจ มีความรับผิดชอบที่จะปฏิบัติหน้าที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และสามารถอุทิศเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้อย่างเต็มที่ ตลอดจนมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น โดยสม่ำเสมอ และตัดสินใจด้วยความระมัดระวัง รักษาผลประโยชน์ของบริษัท

ผู้บริหารระดับตั้งแต่ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารขึ้นไป

บริษัทมีการจัดทำแผนการวางแผนสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับตั้งแต่ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารขึ้นไป โดยกำหนดหลักเกณฑ์และคุณสมบัติในการคัดเลือกดังนี้

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน (CFO)

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

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

(3) วุฒิการศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรี ในสาขา บัญชี หรือ การเงิน

(4) มีประสบการณ์ด้านบริหารงานบัญชี และการวางแผนทางการเงิน 5 ปี ขึ้นไป

(5) มีภาวะผู้นำสูง มีความชำนาญในการบริหารความเสี่ยง มีความสามารถในการคิด วิเคราะห์ และวางแผน

(6) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรม ภายใต้กรอบของกฎหมายตลอดจนแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจมีความชำนาญในการบริหารความเสี่ยง / มีความสามารถในการคิดวิเคราะห์และวางแผนเพื่อให้บรรลุเป้าหมาย/มีภาวะผู้นำสูง

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ด้านออกแบบและพัฒนาโครงการ

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

(2) วุฒิการศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรี

(3) มีประสบการณ์ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 5 ปี ขึ้นไป

(4) มีภาวะผู้นำ มีทักษะการเจรจาและการประสานงาน มีมนุษยสัมพันธ์ดี

(5) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรม ภายใต้กรอบของกฎหมายตลอดจนแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจ

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ด้านก่อสร้าง

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

(2) จบการศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรี ด้านวิศวกรรมศาสตร์

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

(4) มีภาวะผู้นำ ขยัน อดทน และกระตือรือร้นในการทำงาน มีความสามารถใจการคิด วิเคราะห์ และวางแผน เพื่อให้บรรลุเป้าหมาย

(5) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรม ภายใต้กรอบของกฎหมายตลอดจนแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจ

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ด้านขายและการตลาด

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

(2) วุฒิการศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรี

(3) มีประสบการณ์ในตำแหน่งผู้บริหารด้านงานขายและการตลาด ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 5 ปี ขึ้นไป

(4) มีภาวะผู้นำ มีความรู้ทางด้านงานขายและด้านการตลาดเป็นอย่างดี มีทักษะการเจรจาและการต่อรองที่ดี มีมนุษยสัมพันธ์ดี

(5) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริย มีจริยธรรม ภายใต้กรอบของกฎหมายตลอดจนแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจ

บริษัทจะได้เปิดโอกาสให้พนักงานทุกท่านได้มีโอกาสพัฒนาศักยภาพและความสามารถตามความถนัดของตน และในกระบวนการสรรหาและคัดเลือกจะมีการประเมินสมรรถนะและการสัมภาษณ์โดยกรรมการเพื่อประเมินผลงาน ศักยภาพและความพร้อมตามแบบฟอร์มที่กำหนดให้ ซึ่งผลการประเมินสมรรถนะจะนำไปสู่การพัฒนารายบุคคล และการจัดการสรรหาบุคคลที่เหมาะสมโดยคณะกรรมการ

<u>การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ</u>

บริษัทได้มีการกำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการและคณะทำงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ทั้งการประเมินกรรมการรายคณะและรายบุคคล โดยผลการประเมินที่ได้จะถูกนำมาใช้ในการพิจารณาและทบทวนผลงาน ประเด็น และอุปสรรคต่าง ๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา และนำผลการประเมินนั้นมาประกอบในการวิเคราะห์การปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ รวมทั้งนำข้อเสนอแนะมาปรับปรุงและเพิ่มประสิทธิภาพผลการทำงานของคณะกรรมการและคณะทำงานปฏิบัติงานต่อไป สำหรับปี 2568 มีผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ ดังนี้

ผลการประเมิน	คะแนนเฉลี่ย	ร้อยละ	เกณฑ์คะแนน
กรรมการบริษัทแบบรายคณะ	3.69	92.20	ดีมาก
กรรมการตรวจสอบแบบรายคณะ	3.65	91.25	ดีมาก
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนแบบรายคณะ	3.51	87.72	ดีมาก
คณะทำงานบริหารความเสี่ยงแบบรายคณะ	3.36	84.03	ดีมาก
คณะทำงานการกำกับดูแลกิจการ	3.47	86.81	ดีมาก
คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม	3.67	91.67	ดีมาก
คณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยรายบุคคล	3.73	93.18	ดีมาก
คณะทำงานรายบุคคล	3.67	81.57	ดีมาก

ทั้งนี้ การพิจารณาผลการประเมินของผู้บริหารสูงสุด (ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร) สำหรับปี 2568 ตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารยังว่าง และอยู่ระหว่างการสรรหา เนื่องจาก นายทวีเกียรติ นันทเอกพงศ์ ลาออกจาก

ตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2568 และยังไม่มีการแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารคนใหม่ จึงไม่มีการประเมินงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

2. การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท และการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น สำหรับปี 2568

รายชื่อกรรมการ	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)	
	ประชุมคณะกรรมการ	ประชุมผู้ถือหุ้น
1. นายปวิณ ชำนิประศาสน์	7/7	0/1
2. นางพรนิภา เริงหิรัญ /1	7/7	1/1
3. นายปรีชา เปล่งผิว	6/7	1/1
4. นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์	7/7	1/1
5. นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา	7/7	1/1
6. นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา	6/7	0/1

หมายเหตุ กรรมการลำดับที่ 1-3 เป็นกรรมการอิสระได้รับการแต่งตั้ง 15 ธันวาคม 2563

/1 นางพรนิภา เริงหิรัญ ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง รองประธานกรรมการ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568 แทนนายไพฑูรย์ รักษ์ประเทศ ที่ลาออกจากตำแหน่ง รองประธานกรรมการ เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2567

ค่าตอบแทนกรรมการ

- **ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน**

จากที่ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2568 ได้มีมติอนุมัติค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย รวมเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 2,000,000.- บาท โดยให้คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้จัดสรรค่าตอบแทนให้แก่กรรมการแต่ละท่าน โดยคำนึงถึงความสอดคล้องกับจำนวนกรรมการ ผลประกอบการของบริษัท ขนาดธุรกิจ หน้าที่ความรับผิดชอบ และผลการปฏิบัติงานของกรรมการแต่ละท่าน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ค่าเบี้ยประชุม

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

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

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของกรรมการสำหรับปี 2568 มีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ค่าเบี้ยประชุม				เงินจูงใจ	รวม
	กรรมการ	กรรมการตรวจสอบ	กรรมการสรรหาและพิจารณาตอบแทน	รวมค่าเบี้ยประชุม		
1. นายปวิณ ชำนิประศาสน์	210,000	50,000	-	260,000	-	260,000
2. นางพรนิภา เริงหิรัญ /1	105,000	75,000	45,000	225,000	-	225,000
3. นายปรีชา เปล่งผิว	90,000	40,000	30,000	160,000	-	160,000
4. นายรณฤทธิ์ จิติสุริยารักษ์	105,000	-	30,000	135,000	-	135,000
5. นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา	105,000	-	-	105,000	-	105,000
6. นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา	90,000	-	-	90,000	-	90,000
รวม	**705,000**	**165,000**	**105,000**	**975,000**	**-**	**975,000**

หมายเหตุ /1 นางพรนิภา เริงหิรัญ ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง รองประธานกรรมการ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568 แทนนายไพฑูรย์ รักษ์ประเทศ ที่ลาออกจากตำแหน่ง รองประธานกรรมการ เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2567

- **ค่าตอบแทนอื่น**

  - ไม่มี –

3. การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

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

4. การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

<u>การปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับ</u>

ในการดำเนินงานที่ผ่านมา คณะกรรมการของบริษัทได้ปฏิบัติตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทรวมทั้งได้ยึดถือและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน (The Principles of Good Corporate Governance of Listed Companies) ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) กำหนด และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (Corporate

Governance Code for Listed Companies 2017) ตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) กำหนด

บริษัทได้มีการทบทวนคู่มือเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทเป็นประจำ ซึ่งเป็นแนวทางในการดำเนินงานของบริษัทให้มีประสิทธิภาพ และเกิดความโปร่งใสต่อนักลงทุน เพื่อบุคคลภายนอกเกิดความเชื่อมั่นในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยครอบคลุมหลักปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) 8 หลักปฏิบัติ ดังนี้

หลักปฏิบัติ 1 บทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

หลักปฏิบัติ 2 วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท

หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิผล

หลักปฏิบัติ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

หลักปฏิบัติ 5 ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

หลักปฏิบัติ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ บริษัทจะติดตามเพื่อให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการที่ดีดังกล่าวต่อไป สำหรับข้อมูลและรายละเอียดเกี่ยวกับนโยบายและแนวทางในการปฏิบัติงานปรากฏตาม*เอกสารแนบ 4 “นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม และจรรยาบรรณทางธุรกิจฉบับ”*

<u>การปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์</u>

บริษัทมีการดำเนินการปฏิบัติตามนโยบายและขั้นตอนการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งเพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดยการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทแล้ว เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายโดยเท่าเทียมกันโดยยึดหลักการดังนี้

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

<u>การปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์</u>

บริษัทมีนโยบายป้องกันการใช้ข้อมูลภายในและกำกับดูแลกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน(รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ) ซึ่งได้รับทราบข้อมูลของบริษัท ดังต่อไปนี้

1) ให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องจัดทำและส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า/คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีสัดส่วนการถือหุ้นมากที่สุดในนิติบุคคลนั้น ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

5) กำหนดให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า จัดทำและนำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน ของคู่สมรส และของบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ส่งผ่านมายังเลขานุการของบริษัทก่อนนำส่งสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุกครั้ง โดยให้จัดทำและนำส่งภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น

6) กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ จะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินหรือเผยแพร่เกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของบริษัทจนกว่าบริษัทจะได้เปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนแล้ว โดยบริษัทจะแจ้งให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า งดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาอย่างน้อย 30 วันล่วงหน้าก่อนการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน และควรรอคอยอย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว รวมทั้งห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น

7) กำหนดบทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืนนำข้อมูลภายในไปใช้หาประโยชน์ส่วนตนซึ่งเริ่มตั้งแต่การตักเตือนเป็นหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงานชั่วคราวโดยไม่ได้รับค่าจ้าง หรือให้ออกจากงาน ซึ่งการลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้นๆ

<u>การปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน</u>

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส เป็นธรรม และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ไม่ยอมรับการคอร์รัปชั่นทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อมจึงกำหนดนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน เพื่อให้บุคลากรของบริษัทยึดถือปฏิบัติและใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

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

การรับเรื่องร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการกระทำความผิด (Whistleblowing)

หากบุคคลใดพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายการทุจริต หรือส่อไปในทางทุจริตที่มีผลเกี่ยวข้องกับบริษัทและบริษัทย่อยทั้งทางตรงและทางอ้อม สามารถแจ้งให้คณะกรรมการตรวจสอบหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารให้รับทราบได้ทันที หรือแจ้งเบาะแสการกระทำความผิดผ่านช่องทางตามที่บริษัทกำหนดในนโยบายการแจ้งเบาะแสการกระทำ (Whistleblower Policy) ผ่าน 2 ช่องทางดังต่อไปนี้

(1) ช่องทางไปรษณีย์ หรือ กล่องแสดงความคิดเห็นของบริษัท

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

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

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

การเข้าร่วมประชุม

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการตรวจสอบสำหรับปี 2568 เป็นดังนี้

รายชื่อกรรมการ	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
1. นางพรนิภา เริงหิรัญ	5/5
2. นายปรีชา เปล่งผิว	4/5
3. นายปวิณ ชำนิประศาสน์	5/5

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่พิจารณาและให้ความเห็นในเรื่องต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ จากรายงานคณะกรรมการตรวจสอบปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานให้บริษัทและบริษัทย่อยมีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่เพียงพอ และมีการจัดทำรายงานทางการเงินที่อย่างถูกต้องและครบถ้วน ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมแสดงใน*เอกสารแนบ 6 "รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ"*

8.3 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ และคณะทำงานชุดย่อยอื่น ๆ

1. รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

การเข้าร่วมประชุม

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการบริหารสำหรับปี 2568 เป็นดังนี้

รายชื่อกรรมการ	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
1. นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์	28/28
2. นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา	28/28
3. นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา	28/28

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

สำหรับปี 2568 คณะกรรมการบริหารได้พิจารณาเรื่องสำคัญ ดังต่อไปนี้

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

2. รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

การเข้าร่วมประชุม

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน สำหรับปี 2568 เป็นดังนี้

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

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

สำหรับปี 2568 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้พิจารณาเรื่องสำคัญ ดังต่อไปนี้

1) แต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ
2) ผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยประจำปี 2568
3) พิจารณาหลักเกณฑ์และการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

3. รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะทำงานบริหารความเสี่ยง

การเข้าร่วมประชุม

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะทำงานบริหารความเสี่ยง สำหรับปี 2568 เป็นดังนี้

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

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะทำงานบริหารความเสี่ยง

สำหรับปี 2568 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้พิจารณาเรื่องสำคัญ ดังต่อไปนี้

- ทบทวนแผนงานเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยง และรายงานผลเกี่ยวกับการบริหาร การดำเนินงาน สถานะความเสี่ยงของบริษัท และการเปลี่ยนแปลงต่างๆ รวมถึงสิ่งที่ต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไขเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ที่กำหนด

4. รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะทำงานกำกับดูแลกิจการ

การเข้าร่วมประชุม

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะทำงานกำกับดูแลกิจการสำหรับปี 2568 เป็นดังนี้

รายชื่อคณะทำงาน	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
1. นายอดิศักดิ์ ชูขวัญ	1/1
2. นายชานนท์ เทศนอก	1/1
3. นางสาวปิ่นอนงค์ พืชมงคล	1/1
4. นายจักรพงษ์ ปราชญ์นคร[/1]	-

หมายเหตุ [/1] นายจักรพงษ์ ปราชญ์นคร ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง คณะทำงานกำกับดูแลกิจการ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2568 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะทำงานกำกับดูแลกิจการ

สำหรับปี 2568 คณะทำงานกำกับดูแลกิจการได้พิจารณาเรื่องสำคัญ ดังต่อไปนี้

- จัดทำรายงานผลปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการ

5. รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม

<u>การเข้าร่วมประชุม</u>

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคมสำหรับปี 2568 เป็นดังนี้

รายชื่อคณะทำงาน	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
1. นายอดิศักดิ์ ชูขวัญ	1/1
2. นายชานนท์ เทศนอก	1/1
3.นางสาวปิ่นอนงค์ พืชมงคล	1/1
4.นางสาววันวิสา เกิดเหมือนวงศ์[/1]	-

หมายเหตุ [/1] นางสาววันวิสา เกิดเหมือนวงศ์ ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2568 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568

<u>ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม</u>

สำหรับปี 2568 คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคมได้พิจารณาเรื่องสำคัญ ดังต่อไปนี้

☐ รายการการปฏิบัติด้านความรับผิดชอบต่อสังคม

☐ จัดทำรายงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (Carbon footprint)

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

1. การควบคุมภายใน

1) ความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบควบคุมภายใน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการมีระบบควบคุมภายในที่ดี เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในการดูแลการดำเนินธุรกิจ อีกทั้งเพื่อการป้องกันความเสี่ยงและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทและผู้มีส่วนได้เสีย รวมทั้งมีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลรายงานทางการเงินที่ครบถ้วน ถูกต้องและน่าเชื่อถือ

นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดและทบทวนกรอบการบริหารความเสี่ยงองค์กร ด้วยการประเมิน และการวิเคราะห์ปัจจัยเสี่ยงทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อองค์กร เพื่อนำไปถือปฏิบัติทั่วทั้งองค์กรและใช้ควบคุมความเสี่ยงขององค์กรอย่างเป็นระบบ และได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่กำกับดูแลการนำนโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยงไปปฏิบัติภายในองค์กร ติดตามกระบวนการบริหารความเสี่ยง ความเพียงพอของการจัดการความเสี่ยงสำคัญ รวมถึงสนับสนุนและพัฒนาการบริหารความเสี่ยงในทุกระดับทั่วทั้งองค์กร

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 ซึ่งมีกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่านเข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อย โดยการซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหารแล้วสรุปได้ว่า จากการประเมินระบบควบคุมภายในตามแนวทางของ COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of Treadway Commission) ซึ่งประกอบด้วย 5 องค์ประกอบ ดังนี้

(1) การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)

(2) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

(3) การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

(4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

(5) ระบบติดตาม (Monitoring Activities)

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อยมีความเพียงพอและเหมาะสมสำหรับการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ตลอดจนบริษัทมีระบบควบคุมภายในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย เพื่อจะสามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารอาจนำไปใช้โดยมิชอบ รวมทั้งการทำธุรกรรมหรือรายการใด ๆ กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันอย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่น ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท จึงได้พิจารณาอนุมัติแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทประจำปี 2568

2) ข้อสังเกตจากผู้ตรวจสอบภายในเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในของบริษัท

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

สำหรับปี 2568 บริษัทได้แต่งตั้ง KAS เป็นผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายใน โดย KAS ได้เสนอแผนงานการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในรายไตรมาสสำหรับปี 2568 ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 4/2567 เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2567 ดังนี้

เรื่อง	ไตรมาสที่ 1	ไตรมาสที่ 2	ไตรมาสที่ 3	ไตรมาสที่ 4
1. ระบบการจัดการซื้อที่ดินและการอนุมัติพัฒนาโครงการ		✓	✓	✓
2. ระบบการควบคุมการก่อสร้าง - งานโครงการ			✓	
3. ระบบการขายและการรับเงิน – งานโครงการ	✓			
4. ระบบการจัดซื้อ จัดจ้าง การควบคุมเจ้าหนี้ และการจ่ายชำระเงิน	✓			✓
5. ระบบต้นทุน - งานโครงการ	✓			
6. ระบบสินทรัพย์ถาวร			✓	
7. ระบบทรัพยากรบุคคล		✓		
8. ระบบเงินสดย่อยและเงินทดรองจ่าย		✓		
9. ระบบการควบคุมทั่วไป – เทคโนโลยีสารสนเทศ ITGC				✓
10. การตรวจสอบ – ข้อมูลสนับสนุนตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน ก.ล.ต.				✓
11. พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA)		✓		
12. การติดตามผลการตรวจสอบภายใน ไตรมาสก่อน	✓	✓	✓	✓

แผนการตรวจสอบสำหรับปี 2568 ครอบคลุมกระบวนการหลักของบริษัท ซึ่งจากการที่ KAS ตรวจสอบการปฏิบัติงานทุกไตรมาสของปี 2568 ไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญ โดยสรุปภาพรวมได้ดังนี้

การตรวจสอบระบบควบคุมภายในสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2568 ระหว่างวันที่ 3 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 12 มีนาคม 2568 ในช่วงที่ ผู้ตรวจสอบภายในเข้าตรวจสอบ ทางบริษัทฯ ไม่มีการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มเติม ระบบต้นทุน – งานโครงการ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ตระหนักถึงความสำคัญ ในการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายใน ซึ่งจากการตรวจสอบ ไม่ปรากฏประเด็นที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้ ผู้ตรวจสอบภายในให้ความเห็นในระบบอื่นๆ ดังนี้

สำหรับระบบการขาย การรับเงิน – งานโครงการ ผู้ตรวจสอบภายในให้ความเห็น ดังต่อไปนี้

1. การกำหนดราคาขายและการรับเงิน – งานโครงการ ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลราคาขาย ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ควรจัดส่งข้อมูลให้ผู้จัดการฝ่ายสารสนเทศทุกครั้ง เพื่อปรับปรุงข้อมูลในระบบ Mango ให้ถูกต้องตรงกับราคาขายที่ได้รับอนุมัติ

2. สำหรับการพิจารณาการคัดเลือก – การขึ้นทะเบียนนายหน้า(Agent) ในการขอข้อมูลสำเนาบัตรประชาชน ฝ่ายขายควรสื่อสารให้นายหน้า (Agent) ลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง รวมถึงขีดฆ่าและระบุวัตถุประสงค์ในการใช้งานบนสำเนาบัตรประชาชน เพื่อป้องกันการนำสำเนาบัตรประชาชนไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ และผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ควรทบทวนการจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคล – สำเนาทะเบียนบ้านของนายหน้า (Agent) รวมถึงสื่อสารให้ฝ่ายขายเข้าใจร่วมกัน เพื่อป้องกันการจัดเก็บข้อมูลมากเกินความจำเป็น และลดความเสี่ยงหารเกิดการรั่วไหลของข้อมูล

3.การควบคุมการจ่ายค่าคอมมิชชั่นพนักงานขายและการจ่ายค่าตอบแทนบุคคลภายนอก สำหรับการจ่ายค่าตอบแทนภายนอกบุคคลภายนอก (ลูกค้าแนะนำลูกค้า) และการจ่ายค่าตอบแทนบุคคลภายนอก (นายหน้า) นั้น ในการขอข้อมูลสำเนาบัตรประชาชน ฝ่ายขายควรสื่อสารให้ผู้แนะนำ และผู้ถูกแนะนำ ลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง รวมถึงขีดฆ่าและระบุวัตถุประสงค์ในการใช้งานบนสำเนาบัตรประชาชน เพื่อป้องกันการนำสำเนาบัตรประชาชนไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ และนอกจากนี้ฝ่ายบัญชีและการเงิน ควรทบทวนการจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคล - สำเนาทะเบียนบ้าน ประกอบการจ่ายชำระค่าตอบแทนบุคคลภายนอก (ลูกค้าแนะนำลูกค้า) เพื่อป้องกันการจัดเก็บข้อมูลมากเกินความจำเป็น และลดความเสี่ยงหากเกิดการรั่วไหลของข้อมูล

สำหรับระบบการจัดซื้อ จัดจ้างทั่วไป การควบคุมเจ้าหนี้ และการจ่ายชำระเงิน ผู้ตรวจสอบภายในให้ความเห็น ดังต่อไปนี้

1. การประเมินคัดเลือกผู้ขาย / ผู้ให้บริการรายใหม่ ในการขอข้อมูลสำเนาบัตรประชาชน ฝ่ายจัดซื้อควรสื่อสารให้ผู้ขาย / ผู้ให้บริการ ลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง รวมถึงขีดฆ่าและระบุวัตถุประสงค์ในการใช้งานบนสำเนาบัตรประชาชน เพื่อป้องกันการนำสำเนาบัตรประชาชนไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ และนอกจากนี้ฝ่ายจัดซื้อควรทบทวนการจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคล - สำเนาทะเบียนบ้าน ของผู้ขาย / ผู้ให้บริการ เพื่อป้องกันการจัดเก็บข้อมูลมากเกินความจำเป็น และลดความเสี่ยงหากเกิดการรั่วไหลของข้อมูล

2. การประเมินผู้ขาย / ผู้ให้บริการ และผู้รับเหมา กรณีมีการปรับเปลี่ยนกระบวนการทำงาน - การประเมินผู้ขาย / ผู้ให้บริการ ซึ่งฝ่ายจัดซื้อทั่วไปได้รับแจ้งทางวาจา อย่างไรก็ดี ควรมีการจัดทำเอกสารหลักฐานสนับสนุน ประกอบการอนุมัติ และนอกจากนี้ฝ่ายก่อสร้างกลาง ควรรีบดำเนินการปรับปรุง “แบบประเมินผู้รับเหมาประจำปี” และรายงานสถานะความคืบหน้าในการปรับปรุง “แบบประเมินผู้รับเหมา” เสนอประธานเจ้าหน้าที่บริหารรับทราบ

ซึ่งจากการตรวจติดตามผลของผู้ตรวจสอบภายใน ทางบริษัทได้ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

การตรวจสอบระบบควบคุมภายในสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2568 ระหว่างวันที่ 30 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 9 พฤษภาคม 2568 ในช่วงที่ผู้ตรวจสอบภายในเข้าตรวจสอบ ทางบริษัทฯ ไม่มีการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มเติม ส่วนระบบทรัพยากรบุคคล, ระบบเงินสดย่อยและเงินทดลองจ่าย และพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA) หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้ตระหนักถึงความสำคัญ ในการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายใน ซึ่งจากการตรวจสอบ ไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญ

การตรวจสอบระบบควบคุมภายในสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2568 ระหว่างวันที่ 13 สิงหาคม 2568 ถึงวันที่ 22 สิงหาคม 2568 ในช่วงที่ผู้ตรวจสอบภายในเข้าตรวจสอบ ทางบริษัทฯ ไม่มีการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มเติม ส่วนระบบควบคุมก่อสร้าง – งานโครงการ และระบบสินทรัพย์ถาวร หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ตระหนักถึงความสำคัญ ในการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายใน ซึ่งจากการตรวจสอบ ไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญ

การตรวจสอบระบบควบคุมภายในสำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2567 ระหว่างวันที่ 27 พฤศจิกายน 2568 ถึงวันที่ 4 ธันวาคม 2568 ในช่วงที่ผู้ตรวจสอบภายในเข้าตรวจสอบ ทางบริษัทฯ ไม่มีการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มเติม ส่วนระบบการจัดซื้อ จัดจ้าง การควบคุมเจ้าหนี้ และการจ่ายชำระเงิน หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ตระหนักถึงความสำคัญ ในการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายใน ซึ่งจากการตรวจสอบ ไม่ปรากฏประเด็นที่เป็นสาระสำคัญ

สำหรับระบบการควบคุมทั่วไป – เทคโนโลยีสารสนเทศ (ITGC) ผู้ตรวจสอบภายในให้ความเห็นดังต่อไปนี้

1. การดูแลบริหารการจัดการข้อมูล ฝ่ายสารสนเทศ ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ ควรดำเนินการอบรมทบทวน ความรู้ ความเข้าใจในการปฏิบัติตามนโยบายการรักษาความมั่นคงปลอดภัย รวมถึงกฎระเบียบข้อบังคับ ในการปฏิบัติงานบนระบบงานคอมพิวเตอร์ ที่บริษัทฯ กำหนด อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

2. การรักษาความมั่นคงปลอดภัยระบบคอมพิวเตอร์แม่ข่าย (Server) เพื่อให้สามารถบังคับใช้นโยบายความปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศขององค์กร กับเครื่องคอมพิวเตอร์ (PC) / Notebook ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ ควรดำเนินการตรวจสอบการเชื่อมต่อระบบ Domain และระบบ Active Directory (AD) ให้ครบถ้วน

3. การรักษาความมั่นคงปลอดภัยระบบเครือข่าย (Network) ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ ควรดำเนินการแบ่งแยกเครือข่าย (Network Diagram) ระหว่างพนักงานภายในบริษัทฯ และบุคคลภายนอก ตามคู่มือปฏิบัติงาน เรื่อง นโยบายการกำกับดูแลด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ กำหนด

4. การป้องกันไวรัส และผู้บุกรุกจากภายนอก ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ ควรดำเนินการปรับปรุงการใช้งาน VPN ให้มีการเข้ารหัสข้อมูล เช่น SSL VPN หรือ IPsec เพื่อลดความเสี่ยงของการถูกดักจับข้อมูลและการเข้าถึงระบบภายในโดยไม่ได้รับอนุญาต

5. การควบคุมการกำหนดสิทธิ์ให้แก่ผู้ใช้งาน ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ ควรดำเนินการปรับลดสิทธิ์การเข้าถึง ให้เหลือเพียงสิทธิ์ตามที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน

6. การสำรองข้อมูล (Backup) และการทดสอบการกู้คืน (Restore) ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ ควรจัดทำแนวปฏิบัติ เกี่ยวกับการตั้งชื่อไฟล์ และชื่อโฟลเดอร์ รวมถึงทำการสื่อสาร อบรมให้กับผู้ใช้งานรับทราบถึง

ข้อจำกัดของระบบการสำรองข้อมูล เพื่อให้ระบบสามารถสำรองข้อมูลได้อย่างครบถ้วน และควรดำเนินการตรวจสอบบันทึกการสำรองข้อมูล (Backup Log) เพื่อตรวจสอบข้อผิดพลาดในการสำรองข้อมูล

7. การรองรับเหตุการณ์ผิดปกติ และสถานการ์ณฉุกเฉินด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศควรดำเนินการทดสอบแผนการบริหารความต่อเนื่อง ให้ครอบคลุมถึงการจัดเตรียมอุปกรณ์คอมพิวเตอร์สำหรับพนักงาน และควรดำเนินการทดสอบแผนการบริหารความต่อเนื่อง ให้ครอบคลุมถึงการจัดเตรียมอุปกรณ์คอมพิวเตอร์สำหรับพนักงาน เพื่อให้เชื่อมั่นว่าพนักงานสามารถปฏิบัติงานได้อย่างต่อเนื่องหากเกิดสถานการณ์ฉุกเฉิน

ซึ่งจากการตรวจติดตามผลของผู้ตรวจสอบภายใน ทางบริษัทได้ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

3) ข้อสังเกตจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในของบริษัท

บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท ได้ตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของบริษัท ผู้สอบบัญชีได้ปฏิบัติการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ผู้สอบบัญชีปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ และปฏิบัติการตรวจสอบ ที่ก่อให้เกิดความเชื่อมั่นว่างบการเงินแสดงข้อเท็จจริงที่ถูกต้องและครบถ้วน โดยวิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

จากการตรวจสอบ ผู้สอบบัญชีไม่พบประเด็นหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญของระบบการควบคุมภายในของกิจการ จึงไม่ได้จัดทำรายงานข้อสังเกตเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในให้แก่บริษัท

4) หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท

บริษัทมีการแต่งตั้ง บริษัท กัลย์ดิษฐ์ แอดไวซอรี่ เซอร์วิสเซส จำกัด หรือ (“KAS”) เป็นผู้ตรวจสอบภายในทำหน้าที่ประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน และติดตามการดำเนินงานเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อยตั้งแต่ปี 2564 และแต่งตั้งนายคำนึง สาริสระ ดำรงตำแหน่งเป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน อีกทั้งจากการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 4/2567 เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2567 ได้อนุมัติการแต่งตั้ง KAS เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบภายใน ติดตามผลและประเมินผลการควบคุมภายในสำหรับปี 2568 เพื่อเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติต่อหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทต่อไป

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาถึงคุณสมบัติของ KAS และนายคำนึง สาริสระ และมีความเห็นว่ามีวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ และการอบรม ที่มีความเหมาะสมและเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท อีกทั้งมีความเป็นอิสระในการตรวจสอบและประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน และการปฏิบัติตามระบบของบริษัท

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

2. รายการระหว่างกัน

1. รายละเอียดและลักษณะความสัมพันธ์ของบุคคลหรือกิจการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่มีการทำรายการระหว่างกันกับบริษัท

บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
1. บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด	- บริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (จดทะเบียนเลิกบริษัทเมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2566 และได้จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชี เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2568) - ผู้ชำระบัญชี คือ นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์ - ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (โครงการ สิวารมณ์ เนเจอร์ พลัส (บางปู 83))
2. บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด	- บริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว - มีกรรมการของบริษัทร่วมกัน 3 ท่าน ได้แก่ นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์ นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา และ นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา - ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (โครงการ สิวารมณ์ซิตี้ นิคมพัฒนา ระยอง และโครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76))
3. บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด	- บริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว - มีกรรมการของบริษัทร่วมกัน 3 ท่าน ได้แก่ นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์ นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา และ นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา - ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (โครงการ สิวารมณ์ วิลเลจ สุขุมวิท-บางปู 58)
4. บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด	- บริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว - มีกรรมการของบริษัทร่วมกัน 3 ท่าน ได้แก่ นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์ นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา และ นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา - ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (โครงการ สิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104))
5. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา	- กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ (กลุ่มครอบครัวมโนธรรมรักษา) / กรรมการบริษัท (สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566) / ผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 10.59 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว - บุตรชายของนายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา

บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
6. นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา (เดิมชื่อ “พชร มโนธรรมรักษา”)	- กรรมการบริษัท - กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ (กลุ่มครอบครัวมโนธรรมรักษา) / ผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 0.20 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว - บิดาของนายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา และนางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา
7. นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์	- กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 0.39 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
8. นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา	- กรรมการบริษัท - กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ (กลุ่มครอบครัวมโนธรรมรักษา) / ผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 1.27 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว - บุตรสาวของนายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา
9. นายณรงค์ศักดิ์ พุทธพรมงคล	- ผู้ถือหุ้นบริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด

2. รายการระหว่างกันระหว่าง บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) กับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องที่อาจมีความขัดแย้งสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

2.1 รายการกู้ยืมและให้กู้ยืมเงิน

บุคคล/นิติบุคลที่อาจมีความขัดแย้ง/ ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		31 ธ.ค. 67	31 ธ.ค. 68	
1. บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด	<u>เงินให้กู้ยืมแก่ SPR</u>			บริษัทฯ ให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทย่อย เป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นประเภทสัญญาเงินกู้ยืม โดยไม่มีหลักประกันและมีการคิดดอกเบี้ย อัตราร้อยละ 6.75 ถึงอัตราร้อยละ 7.28 ซึ่งรายการเงินให้กู้ยืมดังกล่าวได้รับชำระเงินต้นและดอกเบี้ยบางส่วนคืนจากบริษัทย่อย อัตราดอกเบี้ย เป็นอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเรียกเก็บจากบริษัทและบริษัทย่อยในขณะนั้น **<u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u>** คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย (SPR) มีความสมเหตุสมผล ประกอบกับการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวมีหลักฐานการให้กู้เงินที่ชัดเจนและมีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเรียกเก็บ รายการดังกล่าวจึงทำให้กลุ่มบริษัท ฯ ได้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ
	<u>เงินต้น</u>			
	ยอดต้นงวด	87.13	67.07	
	เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	65.92	15.42	
	รับชำระระหว่างงวด	(85.98)	(22.16)	
	ยอดปลายงวด	67.07	60.33	
	<u>ดอกเบี้ยค้างรับ</u>			
	ยอดต้นงวด	0.91	0.22	
	เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	7.34	4.76	
	รับชำระระหว่างงวด	(8.03)	(4.90)	
	ยอดปลายงวด	0.22	0.08	

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง/ ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		31 ธ.ค. 67	31 ธ.ค. 68	
2.บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด	<u>เงินให้กู้ยืมแก่ BAL</u>			
	<u>เงินต้น</u>			
	ยอดต้นงวด	120.24	-	บริษัทฯ ให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทย่อย เป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นประเภทประเภทสัญญาเงินกู้ยืม โดยไม่มีหลักประกันและมีการคิดดอกเบี้ย อัตราร้อยละ 5.83 ถึงอัตราร้อยละ 7.28 ซึ่งรายการเงินให้กู้ยืมดังกล่าวได้รับชำระเงินต้นและดอกเบี้ยคืนจากบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 4 กันยายน 2567 แล้วทั้งจำนวน
	เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	13.00	-	
	รับชำระระหว่างงวด	(133.24)	-	
	ยอดปลายงวด	-	-	
	<u>ดอกเบี้ยค้างรับ</u>			
	ยอดต้นงวด	0.11	-	
	เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	1.42	-	อัตราดอกเบี้ย เป็นอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเรียกเก็บจากบริษัทและบริษัทย่อยในขณะนั้น
	รับชำระระหว่างงวด	(1.53)	-	
	ยอดปลายงวด	-	-	

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง/ ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		31 ธ.ค. 67	31 ธ.ค. 68	
3.บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด	<u>เงินให้กู้ยืมแก่ SPL</u>			
	<u>เงินต้น</u>			
	ยอดต้นงวด	5.85	27.10	บริษัทฯ ให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทย่อย เป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นประเภทสัญญาเงินกู้ยืม โดยไม่มีหลักประกันและมีการคิดดอกเบี้ย อัตราร้อยละ 6.750 ถึงอัตราร้อยละ 7.28 ซึ่งรายการเงินให้กู้ยืมดังกล่าวได้รับชำระเงินต้นและดอกเบี้ยบางส่วนคืนจากบริษัทย่อย อัตราดอกเบี้ย เป็นอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเรียกเก็บจากบริษัทและบริษัทย่อยในขณะนั้น **<u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u>** คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย (SPL) มีความสมเหตุสมผล ประกอบกับการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวมีหลักฐานการให้กู้เงินที่ชัดเจนและมีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเรียกเก็บ รายการดังกล่าวจึงทำให้กลุ่มบริษัท ฯ ได้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ
	เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	21.25	31.40	
	รับชำระระหว่างงวด	-	-	
	ยอดปลายงวด	27.1	58.50	
	<u>ดอกเบี้ยค้างรับ</u>			
	ยอดต้นงวด	0.05	0.59	
	เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	1.55	2.86	
	รับชำระระหว่างงวด	(1.01)	-	
	ยอดปลายงวด	0.59	3.45	

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง/ ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		31 ธ.ค. 67	31 ธ.ค. 68	
4.บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด	<u>เงินกู้ยืมจาก BAL</u> <u>เงินต้น</u> ยอดต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด จ่ายชำระระหว่างงวด ยอดปลายงวด <u>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</u> ยอดต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด จ่ายชำระระหว่างงวด ยอดปลายงวด	 - 30.00 - 30.00 - 0.12 - 0.12	 30.00 65.40 (2.43) 92.97 0.12 5.16 (3.35) 1.93	บริษัทฯ กู้ยืมเงินจากบริษัทย่อย เป็นเงินกู้ยืมระยะสั้น ประเภทสัญญาเงินกู้ยืม โดยไม่มีหลักประกันและมีการคิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 6.750 - 7.155 ต่อปี อัตราดอกเบี้ย เป็นอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเรียกเก็บจากบริษัทและบริษัทย่อยในขณะนั้น **<u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u>** คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นการกู้ยืมเงินจากบริษัทย่อย (BAL) มีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ ประกอบกับการกู้ยืมเงินดังกล่าวมีหลักฐานการกู้เงินที่ชัดเจนและมีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเรียกเก็บ รายการดังกล่าวจึงทำให้กลุ่มบริษัท ฯ ได้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ

บุคคล/นิติบุคลที่อาจมีความขัดแย้ง/ ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		31 ธ.ค. 67	31 ธ.ค. 68	
5.นายณรงค์ศักดิ์ พุทธพรมงคล	<u>เงินให้กู้ยืมแก่ SPL</u>			
	<u>เงินต้น</u>			
	ยอดต้นงวด	24.00	42.40	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทย่อย เป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นประเภทสัญญาเงินกู้ยืม โดยไม่มีหลักประกันและมีการคิดดอกเบี้ย อัตราร้อยละ 6.10 ซึ่งรายการเงินให้กู้ยืมดังกล่าวได้รับชำระดอกเบี้ยบางส่วนคืนจากบริษัทย่อย
	เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	18.40	-	
	รับชำระระหว่างงวด	-	-	
	ยอดปลายงวด	42.40	42.40	
	<u>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</u>			
	ยอดต้นงวด	0.12	-	อัตราดอกเบี้ย เป็นอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเรียกเก็บจากบริษัทและบริษัทย่อยในขณะนั้น
	เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	2.55	2.59	
	รับชำระระหว่างงวด	(2.67)	(0.42)	
	ยอดปลายงวด	-	2.17	**<u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u>** คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย (SPL) มีความสมเหตุสมผล ประกอบกับการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวมีหลักฐานการให้กู้เงินที่ชัดเจนและมีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเรียกเก็บ รายการดังกล่าวจึงทำให้กลุ่มบริษัท ฯ ได้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ

2.2 รายการจำนองและค้ำประกัน

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง/ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		31 ธ.ค. 67	31 ธ.ค.68	
1. บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	1. **ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อรวม** **บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด** <u>โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76)</u> - เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าที่ดิน - เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าพัฒนาที่ดิน/ก่อสร้างสาธารณูปโภคและค่าก่อสร้างบ้านโครงการ - หนังสือค้ำประกัน	350.77 - 70.00 10.10	**326.06** - 48.86 10.10	เป็นการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อใช้เป็นเงินทุนของบริษัทฯ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการค้ำประกันดังกล่าว **<u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u>** คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและมีความเห็นว่า รายการค้ำประกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและทำให้บริษัทได้ประโยชน์ เนื่องจากผู้ค้ำประกันไม่ได้คิดค่าตอบแทนในการค้ำประกันแต่อย่างใด

บุคคล/นิติบุคลที่อาจมีความขัดแย้ง/ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		31 ธ.ค. 67	31 ธ.ค.68	
2. บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	<u>โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา – ระยอง</u> - เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าพัฒนาที่ดิน/ก่อสร้างสาธารณูปโภคและค่าก่อสร้างบ้านโครงการ	38.10	35.10	เป็นการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับบุคคลภายนอกที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เพื่อใช้เป็นเงินทุนของบริษัทฯ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการค้ำประกันดังกล่าว **<u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u>** คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและมีความเห็นว่า รายการค้ำประกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและทำให้บริษัทได้ประโยชน์ เนื่องจากผู้ค้ำประกันไม่ได้คิดค่าตอบแทนในการค้ำประกันแต่อย่างใด

บุคคล/นิติบุคลที่อาจมีความขัดแย้ง/ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		31 ธ.ค. 67	31 ธ.ค.68	
3. บริษัท สิวารมณ์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	**บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด** <u>โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู104)</u> - เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าที่ดิน - เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าพัฒนาที่ดิน/ก่อสร้างสาธารณูปโภคและค่าก่อสร้างบ้านโครงการ - หนังสือค้ำประกัน	122.00 33.94 74.77	122.00 33.94 74.77	เป็นการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อใช้เป็นเงินทุนของบริษัทฯ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการค้ำประกันดังกล่าว **<u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u>** คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและมีความเห็นว่า รายการค้ำประกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและทำให้บริษัทได้ประโยชน์ เนื่องจากผู้ค้ำประกันไม่ได้คิดค่าตอบแทนในการค้ำประกันแต่อย่างใด

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง/ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		31 ธ.ค. 67	31 ธ.ค.68	
4. นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์ - กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 0.39 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	<u>บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)</u> - เช่าซื้อรถ TOYOTA CAMRY - เช่าซื้อรถ TOYOTA Majesty	 0.87 0.99	 0.60 0.69	บริษัทได้มีการจ่ายชำระค่างวดอย่างสม่ำเสมอ ยอดคงเหลือของ 2 สัญญา มูลค่า 1.29 ล้านบาท **<u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u>** คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและมีความเห็นว่า รายการค้ำประกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและทำให้บริษัทได้ประโยชน์ เนื่องจากผู้ค้ำประกันไม่ได้คิดค่าตอบแทนในการค้ำประกันแต่อย่างใด

3) นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2568 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 ได้มีมติอนุมัติทบทวนนโยบายการทำรายการระหว่างกันและนโยบายเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งบริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสและคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายและขั้นตอนการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งไว้อย่างชัดเจน และเป็นไปตามหลักการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้เพื่อใช้เป็นแนวทางในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและเพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

หากบริษัทมีความจำเป็นต้องทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายโดยเท่าเทียมกันโดยยึดหลักการดังนี้

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

การทำรายการระหว่างกันของบริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการทำรายการและความสมเหตุสมผลของรายการนั้นๆ และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบจะถูกนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการตามที่เสนอนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ทั้งนี้ การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป และการทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป ให้มีหลักการดังนี้

<u>การทำรายการที่เป็นข้อตกลงการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป</u>

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

การทำรายการที่เป็นข้อตกลงการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป

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

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

แนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

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

4) เหตุผลที่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อย บริษัทร่วม เกินกว่า 10% แทนการถือหุ้นของบริษัทโดยตรง

-ไม่มี-

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

KARIN
A Member Firm of KLC Asian Network

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

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("กลุ่มบริษัท") และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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

*****/2

KLC Network: China Hong Kong Indonesia Japan Korea Malaysia Singapore Taiwan United Kingdom United States Vietnam

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุด ตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญที่สุดในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเป็นตัวชี้วัดหลักในแง่ผลการดำเนินงานที่ผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ ประกอบกับกลุ่มบริษัทมีจำนวนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมากและมีความหลากหลาย เช่น มีส่วนลดพิเศษและรายการส่งเสริมการขายต่างๆ แนบท้ายสัญญา ซึ่งมีผลต่อการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

วิธีการตอบสนองความเสี่ยงโดยผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท และปฏิบัติวิธีการตรวจสอบดังต่อไปนี้

ก) ทำความเข้าใจระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวกับวงจรรายได้และการรับเงิน นโยบายการส่งเสริมการขาย และการอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้อง

ข) ตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา เอกสารแนบท้ายสัญญา และเป็นไปตามนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท รวมถึงตรวจสอบจำนวนเงินกับสัญญาและหลักฐานประกอบการรับเงิน

ค) สอบทานรายการปรับปรุงรายได้ที่เกิดขึ้นภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี รวมถึงการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง

ง) วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการรายได้ตลอดรอบระยะเวลาบัญชี

*****/3

การแสดงมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ความเสี่ยง

ตามงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมียอดคงเหลือของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 1,604 ล้านบาท และ 1,009 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญในงบการเงิน โดยแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่าการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายขึ้นอยู่กับการประมาณการราคาขายและประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ความไม่แน่นอนของประมาณการดังกล่าวจะส่งผลต่อการประเมินมูลค่าตามบัญชีของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย การประมาณการราคาขายและประมาณการต้นทุนขึ้นอยู่กับเงื่อนไขสภาพตลาด การแข่งขัน ค่าก่อสร้าง ต้นทุนกู้ยืม รวมถึงแผนดำเนินงานก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จ การประมาณการดังกล่าวเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร ซึ่งขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยและสมมติฐานต่างๆ

วิธีการตอบสนองความเสี่ยงโดยผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการแสดงมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทและปฏิบัติวิธีการตรวจสอบ ดังต่อไปนี้

ก) ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการควบคุมภายในเกี่ยวกับการตั้งราคาขายของโครงการ นโยบายการส่งเสริมการขาย การประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต การจ่ายเงินค่าก่อสร้าง การตรวจรับมอบงาน และการอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้อง

ข) เปรียบเทียบราคาขายที่ผู้บริหารกำหนด กับราคาขายของคู่แข่งที่มีโครงการอยู่ในพื้นที่เดียวกันหรือใกล้เคียง

ค) ตรวจสอบราคาขายที่เกิดขึ้นภายหลังรอบระยะเวลาบัญชี รวมถึงการส่งเสริมการขายที่เกี่ยวข้อง

ง) เปรียบเทียบมูลค่าต้นทุนอสังหาริมทรัพย์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มียอดขายในรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบันกับรายการขายหลังวันที่ในงบการเงิน หรือมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท เพื่อพิจารณาการปรับลดมูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยฝ่ายบริหารเพื่อให้ใกล้เคียงกับมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่า ข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

*****/4

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่น มีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

*****/5

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้นและได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิดการปลอมแปลงเอกสารหลักฐานการตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไปข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทและบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัทและบริษัทข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

*****/6

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

นายสุพจน์ มหันตชัยสกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 12794

บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	3,155,412	41,351,519	510,692	17,285,617
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	6	17,063,953	25,526,369	12,360,240	12,360,240
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	5, 7	1,942,513	3,980,511	5,791,390	4,627,666
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	5	-	-	118,835,465	94,171,301
สินค้าคงเหลือ	8	1,604,512,685	1,928,938,105	1,009,368,573	1,226,513,928
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		4,899,238	7,557,026	4,230,545	5,047,764
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	9	-	90,847,793	-	90,847,793
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		1,179,408	655,204	1,105,245	576,430
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,632,753,209	2,098,856,527	1,152,202,150	1,451,430,739
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	233,499,000	233,499,000
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	11	2,602,177	4,135,736	2,373,340	3,795,487
สินทรัพย์สิทธิการใช้	12	2,977,496	4,729,249	2,428,695	3,866,848
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	13	3,264,110	4,180,417	3,169,113	4,069,940
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	14	23,429,848	6,835,346	15,394,167	6,369,492
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	15				
- ที่ดินรอการพัฒนา		25,236,724	25,236,724	25,236,724	25,236,724
- อื่น ๆ		8,776,179	1,278,605	5,822,688	864,925
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		66,286,534	46,396,077	287,923,727	277,702,416
รวมสินทรัพย์		1,699,039,743	2,145,252,604	1,440,125,877	1,729,133,155

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569

เมื่อวันที่ _____ 2569

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

_____กรรมการ

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)

_____กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	16	20,795,470	5,076,776	16,818,912	1,090,320
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	5, 17	140,965,396	210,518,578	90,410,595	119,802,151
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ		-	6,500,000	-	6,500,000
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน		11,513,000	23,952,186	11,413,000	23,822,186
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	588,688,421	709,348,543	366,893,817	485,233,356
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	2,439,104	2,293,044	2,115,491	1,995,122
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	-	217,193,964	-	217,193,964
เงินกู้ยืมระยะสั้น	5, 18	157,600,000	126,100,000	191,470,305	94,000,000
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		586,643	883,786	-	-
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันสินค้า		11,749,470	14,715,505	7,609,240	9,209,763
รวมหนี้สินหมุนเวียน		934,337,504	1,316,582,382	686,731,360	958,846,862
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	5, 20	-	18,400,000	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	21	1,912,260	4,351,364	1,651,365	3,766,857
หุ้นกู้	19	-	-	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	22	9,942,055	8,510,262	9,662,918	8,219,845
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		11,854,315	31,261,626	11,314,283	11,986,702
รวมหนี้สิน		946,191,819	1,347,844,008	698,045,643	970,833,564

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569
เมื่อวันที่ _____ 2569
ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

_____กรรมการ
(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)

_____กรรมการ
(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)

SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 510,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		510,000,000	510,000,000	510,000,000	510,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 510,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		510,000,000	510,000,000	510,000,000	510,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		146,383,007	146,383,007	146,383,007	146,383,007
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนอื่น		4,988,800	4,988,800	8,016,569	8,016,569
กำไร (ขาดทุน) สะสม					
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	23	9,799,289	9,799,289	9,799,289	9,799,289
ยังไม่ได้จัดสรร		44,367,825	87,290,306	67,881,369	84,100,726
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		-	-	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		715,538,921	758,461,402	742,080,234	758,299,591
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		37,309,003	38,947,194	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		752,847,924	797,408,596	742,080,234	758,299,591
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		1,699,039,743	2,145,252,604	1,440,125,877	1,729,133,155

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569
เมื่อวันที่ _____ 2569
ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

_____กรรมการ
(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)

_____กรรมการ
(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)

SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		506,429,133	862,274,702	357,165,839	393,806,447
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		(420,381,873)	(646,405,165)	(295,342,598)	(294,125,919)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น		86,047,260	215,869,537	61,823,241	99,680,528
รายได้อื่น		240,278	431,240	182,639	264,716
รายได้เงินปันผล	5	-	-	20,399,949	33,599,916
โอนกลับผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	-	27,387,496
ค่าใช้จ่ายในการขาย		(46,021,928)	(83,088,335)	(31,985,816)	(48,547,737)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(80,317,938)	(88,864,512)	(70,708,349)	(78,048,471)
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		(40,052,328)	44,347,930	(20,288,336)	34,336,448
รายได้ทางการเงิน		244,044	237,730	7,855,136	10,505,654
ต้นทุนทางการเงิน		(19,255,729)	(15,010,886)	(12,810,832)	(10,872,636)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้		(59,064,013)	29,574,774	(25,244,032)	33,969,466
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	14	14,503,341	(3,157,240)	9,024,675	4,870,507
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		(44,560,672)	26,417,534	(16,219,357)	38,839,973
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง :					
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	22	-	(2,269,369)	-	(2,205,946)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	14	-	453,874	-	441,189
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(44,560,672)	24,602,039	(16,219,357)	37,075,216

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569

เมื่อวันที่ _____ 2569

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

_____กรรมการ

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)

_____กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		(42,922,481)	27,377,607	(16,219,357)	38,839,973
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(1,638,191)	(960,073)	-	-
		(44,560,672)	26,417,534	(16,219,357)	38,839,973
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		(42,922,481)	25,562,112	(16,219,357)	37,075,216
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(1,638,191)	(960,073)	-	-
		(44,560,672)	24,602,039	(16,219,357)	37,075,216
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)		(0.08)	0.05	(0.03)	0.08
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)		510,000,000	510,000,000	510,000,000	510,000,000

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569

เมื่อวันที่ _____ 2569

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

_____กรรมการ

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)

_____กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)

SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

		งบการเงินรวม												
		ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่												
				ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนอื่น			กำไร (ขาดทุน) สะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น					
					การเปลี่ยนแปลง									
	หมายเหตุ	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	ส่วนได้เสียของบริษัทใหญ่ในบริษัทย่อย	รวมส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนอื่น	จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567		510,000,000	146,383,007	8,016,569	(3,027,769)	4,988,800	7,857,290	63,670,193	-	-	-	732,899,290	39,907,267	772,806,557
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2567 :														
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	-	-	27,377,607	(2,269,369)	453,874	(1,815,495)	25,562,112	(960,073)	24,602,039
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	23	-	-	-	-	-	1,941,999	(1,941,999)	-	-	-	-	-	-
โอนไปกำไรสะสม		-	-	-	-	-	-	(1,815,495)	2,269,369	(453,874)	1,815,495	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		510,000,000	146,383,007	8,016,569	(3,027,769)	4,988,800	9,799,289	87,290,306	-	-	-	758,461,402	38,947,194	797,408,596
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2568 :														
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	-	-	(42,922,481)	-	-	-	(42,922,481)	(1,638,191)	(44,560,672)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		510,000,000	146,383,007	8,016,569	(3,027,769)	4,988,800	9,799,289	44,367,825	-	-	-	715,538,921	37,309,003	752,847,924

กรรมการ
(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุวิยารักษ์)

กรรมการ
(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ								
				ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนอื่น	กำไร (ขาดทุน) สะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			
	หมายเหตุ	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567		510,000,000	146,383,007	8,016,569	7,857,290	48,967,509	-	-	-	721,224,375
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2567 :										
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	38,839,973	(2,205,946)	441,189	(1,764,757)	37,075,216
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	23	-	-	-	1,941,999	(1,941,999)	-	-	-	-
โอนไปกำไรสะสม		-	-	-	-	(1,764,757)	2,205,946	(441,189)	1,764,757	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		510,000,000	146,383,007	8,016,569	9,799,289	84,100,726	-	-	-	758,299,591
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2568 :										
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	(16,219,357)	-	-	-	(16,219,357)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		510,000,000	146,383,007	8,016,569	9,799,289	67,881,369	-	-	-	742,080,234

กรรมการ
(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)

กรรมการ
(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)

SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน :					
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้		(59,064,013)	29,574,774	(25,244,032)	33,969,466
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย)					
รายได้ทางการเงิน (ดอกเบี้ยรับ)		(244,044)	(237,730)	(7,855,136)	(10,505,654)
ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย)		19,255,729	15,010,886	12,810,832	10,872,636
รายได้เงินปันผล		-	-	(20,399,949)	(33,599,916)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		4,223,885	5,553,991	3,783,393	5,075,850
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย (กลับรายการ)		-	-	-	(27,387,496)
(กำไร) ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์สิทธิการใช้		-	(108,360)	-	(108,360)
ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์		3,415	11,574	3,415	11,574
ขาดทุนจากการปรับลดมูลค่าสินค้า (กลับรายการ)		1,863,277	53,734	-	-
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันสินค้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)		(2,966,035)	10,746,471	(1,600,524)	6,050,636
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		1,250,922	889,956	1,207,896	893,757
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และหนี้สินดำเนินงาน		(35,676,864)	61,495,296	(37,294,105)	(14,727,507)
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง					
ลูกหนี้อื่น		1,317,194	(1,726,461)	917,165	(2,027,769)
สินค้าคงเหลือ		373,282,954	123,724,343	256,323,601	(42,826,543)
สินทรัพย์อื่น		(524,203)	1,042,556	(528,815)	(94,528)
หนี้สินจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		(69,385,458)	30,356,699	(28,922,183)	4,620,779
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ		(6,500,000)	(47,838,800)	(6,500,000)	(47,838,800)
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา		(12,439,186)	22,054,186	(12,409,186)	22,456,186
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน		250,074,437	189,107,819	171,586,477	(80,438,182)
เงินสดรับค่าดอกเบี้ย		91,838	389,937	4,974,457	10,922,779
เงินสดจ่ายค่าดอกเบี้ย		(66,481,250)	(78,745,917)	(49,265,985)	(57,211,740)
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้		(6,507,288)	(18,771,933)	(3,450,291)	(5,072,580)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		177,177,737	91,979,906	123,844,658	(131,799,723)

กรรมการ
(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)

กรรมการ
(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)

SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน :					
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในตั๋วแลกเงิน		-	(91,000,000)	-	(91,000,000)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		(25,680)	(609,516)	(25,680)	(529,843)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อทรัพย์สินไม่มีตัวตนอื่น		-	(230,585)	-	(230,585)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	22,155,943	219,227,500
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	(46,820,108)	(100,175,000)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในตั๋วแลกเงิน		91,000,000	-	91,000,000	-
เงินสดรับเงินปันผล		-	-	20,399,949	33,599,916
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน		90,974,320	(91,840,101)	86,710,104	60,891,988
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน :					
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)		15,718,694	(7,895,766)	15,728,592	(11,882,222)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		-	18,400,000	65,400,000	30,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	(2,429,695)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมบุคคลและบริษัทอื่น		166,000,000	157,200,000	166,000,000	157,200,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมบุคคลและบริษัทอื่น		(134,500,000)	(412,600,000)	(131,500,000)	(252,700,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน		96,429,253	783,998,368	74,289,943	401,599,850
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน		(237,423,347)	(494,085,229)	(194,143,347)	(239,241,268)
เงินสดที่ผู้เช่าจ่ายเพื่อลดจำนวนหนี้สินซึ่งเกิดขึ้นจากสัญญาเช่า		(2,635,180)	(4,021,048)	(2,275,180)	(3,661,048)
เงินสดจ่ายไถ่ถอนหุ้นกู้		(218,400,000)	-	(218,400,000)	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน		(314,810,580)	40,996,325	(227,329,687)	81,315,312
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		(46,658,523)	41,136,130	(16,774,925)	10,407,577
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	6	66,877,888	25,741,758	29,645,857	19,238,280
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	6	20,219,365	66,877,888	12,870,932	29,645,857
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม :					
1.) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		3,155,412	41,351,519	510,692	17,285,617
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน		17,063,953	25,526,369	12,360,240	12,360,240
		20,219,365	66,877,888	12,870,932	29,645,857
2.) รายการที่ไม่เป็นตัวเงินที่มีสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ มีดังนี้					
2.1 เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินพัฒนาโครงการ		-	6,500,000	-	6,500,000
2.2 สินทรัพย์สิทธิการใช้		-	9,207,177	-	8,625,791

กรรมการ
(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

กรรมการ
(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

1. ข้อมูลทั่วไป

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

บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2566

บริษัทและบริษัทย่อย ("กลุ่มบริษัท") ประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 เกณฑ์ในการถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ ("สภาวิชาชีพบัญชี") กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงิน บริษัทได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้ ซึ่งได้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานทางการเงินเพื่อใช้ในประเทศ

2.2 เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม (เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี)

2.3 สกุลเงินที่นำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการปัดเศษในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันหรือหลักล้านบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

2.4 การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

2.5 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น 2568 ร้อยละ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น 2567 ร้อยละ
บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	60	60

ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม

2.6 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา) กรรมการ

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

4.1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเมื่อกลุ่มบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า และสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้กับลูกค้าเงื่อนไขการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น "หนี้สินที่เกิดจากสัญญาหมุนเวียน"

4.1.2 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ในการคำนวณต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์กลุ่มบริษัทฯต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

4.1.3 รายได้ทางการเงิน และต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน อย่างไรก็ตามสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตภายหลังการรับรู้เมื่อเริ่มแรก รายได้ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับ

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

ราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป การคำนวณรายได้ดอกเบี้ยจะเปลี่ยนกลับไปคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์

4.1.4 รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.1.5 เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน นับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 สินค้าคงเหลือ (ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย)

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมด ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย)

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.4 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง การผลิตสินทรัพย์ หรือการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.5 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงตามที่เกิดขึ้นจริงแสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

4.6 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ราคาทุนคำนวณจากราคาซื้อสินทรัพย์ทั้งที่เป็นเงินสดและจำนวนเทียบเท่าเงินสดในการทำให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสถานที่หรือสภาพที่พร้อมที่จะใช้งานได้ตามที่ประสงค์

กลุ่มบริษัทคิดค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์ โดยวิธีเส้นตรงตามช่วงอายุการใช้งานโดยพิจารณาแต่ละส่วนแยกต่างหากจากกัน เมื่อแต่ละส่วนประกอบนั้นมีสาระสำคัญและมีอายุการใช้งานต่างกัน อายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์มีดังนี้

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

รายจ่ายในการซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติมหรือทดแทน และรายจ่ายในการปรับปรุงสินทรัพย์ให้ดีขึ้น ถือเป็นรายจ่ายฝ่ายทุน ส่วนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาสินทรัพย์ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.7 สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่น

สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน (โปรแกรมคอมพิวเตอร์) แสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม ค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ มีดังนี้

ซอฟท์แวร์ (Application software)	5 – 10 ปี

4.8 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญาเว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (ถ้ามี) ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่า เริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แต่ละประเภท ดังนี้

ที่ดิน	3 ปี
อาคารสำนักงานและส่วนปรับปรุง	8 ปี
ยานพาหนะ	7 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL EST PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา) กรรมการ

4.9 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือบริษัทที่มีอำนาจควบคุมบริษัทหรือถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท

นอกจากนี้ บุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อมติของบริษัท ซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท หรือผู้บริหารคนสำคัญ หรือกรรมการ หรือพนักงานของบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและกำหนดแนวทางการดำเนินงานของบริษัท

4.10 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของอุปกรณ์ หรือสินทรัพย์อื่นของกลุ่มบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.11 เงินปันผลจ่าย

เงินปันผลจ่ายบันทึกในงบการเงินในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการบริษัทฯอนุมัติการจ่ายเงินปันผล

4.12 ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินซึ่งเกิดขึ้นก่อนหรือ ณ วันทำสัญญาวงเงินสินเชื่อและก่อนการเบิกถอนเงินกู้ยืมจะถูกบันทึกเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่ายจะตัดจ่ายตามสัดส่วนของเงินกู้ยืมที่ได้เบิกถอนแล้วจะแสดงหักจากเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องและถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของเงินกู้

4.13 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส เงินสมทบกองทุนประกันสังคมและเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน (โครงการผลประโยชน์)

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานคำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัย ใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method)

กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains or losses) ในการคำนวณผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานแสดงไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.14 ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ประกอบด้วยภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและภาษีเงินได้ปัจจุบันที่ไม่ได้รับรู้ในงบกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือส่วนที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน ได้แก่ ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่ามีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อการคำนวณภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการ โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่ามีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

4.15 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

4.15.1 รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

การระบุภาระที่ต้องปฏิบัติ

ในการระบุภาระที่ต้องปฏิบัติในการส่งมอบสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าสินค้าหรือบริการแต่ละรายการถือเป็นภาระที่แยกจากกันหรือไม่ กล่าวคือ กิจการจะบันทึกสินค้าหรือบริการแต่ละรายการแยกจากกัน ก็ต่อเมื่อสินค้าหรือบริการดังกล่าวสามารถระบุได้ว่าแยกจากสินค้าหรือบริการอื่นในสัญญา และลูกค้าได้รับประโยชน์จากสินค้าหรือบริการนั้น

การกำหนดจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้

ในการกำหนดจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าภาระที่ต้องปฏิบัตินั้นเสร็จสิ้นตลอดช่วงเวลาหนึ่งหรือเสร็จสิ้น ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งต่อไปนี้

- ลูกค้าได้รับและใช้ประโยชน์จากผลของการปฏิบัติงานของกิจการในขณะที่กิจการปฏิบัติงาน
- การปฏิบัติงานของกิจการก่อให้เกิดสินทรัพย์ที่ลูกค้าควบคุมในขณะที่สร้างสินทรัพย์ดังกล่าว หรือ
- การปฏิบัติงานของกิจการไม่ก่อให้เกิดสินทรัพย์ที่กิจการสามารถนำไปใช้ประโยชน์อื่นได้ และกิจการมีสิทธิในการรับชำระสำหรับการปฏิบัติงานที่เสร็จสิ้นถึงปัจจุบัน

ในกรณีที่ไม่เข้าเงื่อนไขข้างต้น กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าภาระที่ต้องปฏิบัตินั้นได้เสร็จสิ้นลงเมื่อใด

ในการคำนวณรายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการวัดระดับความก้าวหน้าของงานเพื่อให้สะท้อนถึงผลการปฏิบัติงานของกิจการตามภาระที่ต้องปฏิบัติให้เสร็จสิ้น

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

4.15.2 ประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่าย และสินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่ายไว้ในงบการเงินเมื่อบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือเป็นภาระผูกพันที่ค่อนข้างแน่นอนที่มีผลสืบเนื่องจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งอาจทำให้บริษัทต้องชำระหรือชดใช้ตามภาระผูกพันนั้น และจำนวนที่ต้องชดใช้ดังกล่าวสามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล สินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อมีปัจจัยสนับสนุนว่าจะได้รับคืนแน่นอน

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา

กลุ่มบริษัทพิจารณาการลดลงของมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนาเมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ทั้งนี้ความมีสาระสำคัญ และการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคา ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานและต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

ในการคำนวณค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัด ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์ หากข้อสมมติฐานต่าง ๆ เปลี่ยนแปลงไป

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

ประมาณการค่าซ่อมแซมบ้าน

ในการประมาณการค่าซ่อมแซมบ้าน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบ้านที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยคำนึงถึงประสบการณ์ในการซ่อมแซมบ้านให้แก่ลูกค้าในอดีต

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งข้อสมมติฐานในการประมาณการดังกล่าวประกอบด้วย อัตราคิดลด จำนวนเงินเดือนที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต อัตรามรณะและปัจจัยที่เกี่ยวข้องในเชิงประชากรศาสตร์ ในการกำหนดอัตราคิดลดฝ่ายบริหารได้พิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ยที่สะท้อนถึงสภาพการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ส่วนอัตรามรณะใช้ข้อมูลตารางอัตรามรณะที่เปิดเผยทั่วไปในประเทศ อย่างไรก็ตาม ผลประโยชน์หลังการเลิกจ้างงานที่เกิดขึ้นจริงนั้นอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

กลุ่มบริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านโดยใช้อัตราตามที่กฎหมายกำหนดและใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ

4.15.3 สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า – บริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า โดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับบริษัทในการใช้สิทธิเลือกนั้น ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่ามีผล บริษัทจะประเมินอายุสัญญาเช่าใหม่หากมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีนัยสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและส่งผลต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือก

4.15.4 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้โดยการประมาณการในการประเมินความสามารถในการทำกำไรทางภาษีในอนาคตของบริษัทที่นำมาหักกับผลแตกต่างชั่วคราวที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ นอกจากนั้น ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลกระทบของกฎหมายหรือข้อจำกัดทางด้านเศรษฐกิจหรือความไม่แน่นอนของกฎหมายภาษี

4.16 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทและบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา) กรรมการ

4.17 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้อื่นที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

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

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

5. รายการธุรกิจกับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตามที่สรุปข้างล่างนี้ ซึ่งรายการเหล่านี้เป็นรายการธุรกิจที่เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทกับบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ มีดังนี้

ชื่อ	ประเภทธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		
บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด	การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อย
บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด	การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อย
บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด	การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อย
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน		
คุณทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา		ผู้ถือหุ้นและกรรมการบริษัท
คุณณรงค์ศักดิ์ พุทธพรมงคล		บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายการกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	นโยบายการกำหนดราคา	2568	2567	2568	2567
รายได้เงินปันผล					
บริษัทย่อย	ตามที่ประกาศจ่าย	-	-	20,400	33,600
รายได้ทางการเงิน (ดอกเบี้ยรับ)					
บริษัทย่อย	ร้อยละ 6.75 – 7.28 ต่อปี	-	-	7,628	10,305
ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย)					
บริษัทย่อย	ร้อยละ 7.055 – 7.155 ต่อปี	-	-	5,167	120
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ร้อยละ 6.10 ต่อปี	2,586	2,544	-	-

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหารเป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารของบริษัท ประกอบด้วยค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินได้แก่ เงินเดือน และผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงผลประโยชน์ตอบแทนในรูปอื่น ทั้งนี้ผู้บริหารของบริษัทหมายถึงบุคคลที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยค่าตอบแทนผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ผลประโยชน์ระยะสั้น	16,237	18,581	16,153	18,389
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	435	252	435	252
รวม	16,672	18,833	16,588	18,641

ยอดคงเหลือกับบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย	-	-	4,243	1,024
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	4	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	118,835	94,171

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
บริษัทย่อย				
เงินต้น	94,171	46,820	(22,156)	118,835
ดอกเบี้ยค้างรับ	808	7,628	(4,900)	3,536
	94,979	54,448	(27,056)	122,371

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมจำนวน 119 ล้านบาท และจำนวน 94 ล้านบาท ตามลำดับ ครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยระหว่างกันร้อยละ 6.75 – 7.28 และ 6.48 – 7.28 ต่อปี ตามลำดับ

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย	-	-	1,933	120
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	2,168	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	92,970	30,000
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	24,000	24,000	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	18,400	18,400	-	-
(หัก) ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(18,400)	-	-	-
	-	18,400	-	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยค้างจ่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
เงินกู้ยืมระยะสั้น – บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
เงินต้น	24,000	-	-	24,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	1,464	(237)	1,227
	24,000	1,464	(237)	25,227
เงินกู้ยืมระยะยาว – บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
เงินต้น	18,400	-	-	18,400
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	1,122	(181)	941
	18,400	1,122	(181)	19,341

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 42 ล้านบาท และจำนวน 42 ล้านบาท ตามลำดับ ครบกำหนดวันที่ 1 พฤศจิกายน 2569 และวันที่ 17 มกราคม 2569 ตามลำดับ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.10 และ 6.10 ต่อปีตามลำดับ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันระหว่างกัน

ต่อมาเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงขยายระยะเวลาการชำระหนี้เงินกู้ยืมจำนวน 18 ล้านบาท ที่ครบกำหนดวันที่ 17 มกราคม 2569 ขยายระยะเวลาออกไปเป็นวันที่ 17 มกราคม 2570

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
เงินกู้ยืมระยะสั้น – บริษัทย่อย				
เงินต้น	30,000	65,400	(2,430)	92,970
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	120	5,167	(3,354)	1,933
	30,120	70,567	(5,784)	94,903

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อยจำนวน 93 ล้านบาท และจำนวน 30 ล้านบาท ตามลำดับ ครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยระหว่างกันร้อยละ 7.055 - 7.155 ต่อปี และ 7.155 ต่อปี ตามลำดับ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันระหว่างกัน

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
เงินสด	141	159	93	104
เงินฝากออมทรัพย์	19,747	49,354	12,521	28,685
เงินฝากกระแสรายวัน	331	17,365	257	857
	20,219	66,878	12,871	29,646
หัก เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	(17,064)	(25,526)	(12,360)	(12,360)
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,155	41,352	511	17,286

เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่ธนาคารกำหนด

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากออมทรัพย์ซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

7. ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ลูกหนี้อื่น	271	1,414	87	1,294
ลูกหนี้อื่น – บริษัทย่อย (หมายเหตุ 5)	-	-	707	216
ลูกหนี้อื่น – บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5)	-	4	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1,671	2,563	1,461	2,310
ดอกเบี้ยค้างรับ – บริษัทย่อย (หมายเหตุ 5)	-	-	3,536	808
รวมลูกหนี้อื่น – สุทธิ	1,942	3,981	5,791	4,628

8. สินค้าคงเหลือ (โครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
สินค้าสำเร็จรูป	292,439	514,875	199,433	314,242
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา				
ที่ดิน	839,876	897,052	474,409	527,509
ค่าพัฒนาที่ดิน	60,604	55,218	40,712	38,706
ค่าสาธารณูปโภค	145,298	163,897	106,160	123,578
ค่าก่อสร้าง	156,635	220,674	102,611	160,367
ต้นทุนการกู้ยืม	115,328	79,241	87,829	62,112
	1,610,180	1,930,957	1,011,154	1,226,514
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	(5,667)	(2,019)	(1,785)	-
รวม	1,604,513	1,928,938	1,009,369	1,226,514

SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปจดจำนอง เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาว เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ การออกหนังสือค้ำประกันสรุปได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	1,579	1,903	983	1,201

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเป็นจำนวน 42 ล้านบาท และ 63 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำนวน 39 ล้านบาท และ 45 ล้านบาท ตามลำดับ) เข้าเป็นต้นทุนสินค้าคงเหลือ

รายการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	2,019	2,073
ตั้งเพิ่ม	3,788	103
โอนกลับ/ จำหน่ายระหว่างปี	(140)	(157)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	5,667	2,019

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-
ตั้งเพิ่ม	1,785	-
โอนกลับ/ จำหน่ายระหว่างปี	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,785	-

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

9. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ตั๋วแลกเงิน	-	91,000	-	91,000
หัก ส่วนลดตั๋วแลกเงิน	-	(152)	-	(152)
สุทธิ	-	90,848	-	90,848

ในระหว่างปี 2567 บริษัทฯได้ลงทุนในตั๋วแลกเงินจำนวน 91 ล้านบาท ครบกำหนดวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2568 เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทฯได้รับเงินจากตั๋วแลกเงินดังกล่าวแล้วทั้งจำนวน

10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

10.1. เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะของกิจการซึ่งแสดงตามวิธีราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

ชื่อบริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		ราคาทุน		รายได้เงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	31 ธ.ค. 68	31 ธ.ค. 67	2568	2567	31 ธ.ค. 68	31 ธ.ค. 67	2568	2567
บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด	90,000	90,000	100	100	91,000	91,000	-	-
บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด	80,000	80,000	100	100	82,499	82,499	20,400	33,600
บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด	100,000	100,000	60	60	60,000	60,000	-	-
รวม					233,499	233,499	20,400	33,600
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย					-	-	-	-
สุทธิ					233,499	233,499	20,400	33,600

10.2 รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	233,499	206,112
(ตั้งเพิ่ม) โอนกลับ ค่าเผื่อด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทสยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด	-	27,387
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	233,499	233,499

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา) กรรมการ

10.3 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยที่กลุ่มบริษัทไม่ได้ถือหุ้นทั้งหมดซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อ กลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	สัดส่วนที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยสะสม		กำไร (ขาดทุน) ที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยในระหว่างปี		เงินปันผลจ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในระหว่างปี	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บจก. สิวารมณ์ พลัส แลนด์	40	40	37	39	(2)	(1)	-	-

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปก่อนตัดรายการระหว่างกันของบริษัทย่อยที่ บริษัทไม่ได้ถือหุ้นทั้งหมดซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	2568	2567
งบฐานะการเงินแบบย่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
สินทรัพย์หมุนเวียน	376,661	364,898
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,450	1,105
หนี้สินหมุนเวียน	285,577	249,650
หนี้สินไม่หมุนเวียน	261	18,985
ส่วนของผู้ถือหุ้น	93,273	97,368
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นแบบย่อ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
รายได้รวม	-	-
ค่าใช้จ่ายรวม	(4,095)	(2,400)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(4,095)	(2,400)
งบกระแสเงินสดแบบย่อ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(31,269)	(48,971)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	-	(59)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	31,030	49,220
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(239)	190

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTA PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา) กรรมการ

11. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน	คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	ยานพาหนะ	เครื่องมือและอุปกรณ์	รวม
ราคาทุน						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	3,043	2,712	149	7,259	480	13,643
ซื้อระหว่างปี	310	300	-	-	-	610
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(60)	-	-	-	-	(60)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	3,293	3,012	149	7,259	480	14,193
ซื้อระหว่างปี	-	26	-	-	-	26
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(17)	-	-	-	-	(17)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	3,276	3,038	149	7,259	480	14,202
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,665	1,643	94	4,798	193	8,393
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	483	429	29	725	46	1,712
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(48)	-	-	-	-	(48)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	2,100	2,072	123	5,523	239	10,057
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	457	382	24	648	45	1,556
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(13)	-	-	-	-	(13)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	2,544	2,454	147	6,171	284	11,600
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,193	940	26	1,736	241	4,136
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	732	584	2	1,088	196	2,602
ค่าเสื่อมราคาที่อยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี :						
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567						1,712
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568						1,556

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน	คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	ยานพาหนะ	เครื่องมือและอุปกรณ์	รวม
ราคาทุน						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	2,783	2,624	149	6,778	480	12,814
ซื้อระหว่างปี	230	300	-	-	-	530
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(60)	-	-	-	-	(60)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	2,953	2,924	149	6,778	480	13,284
ซื้อระหว่างปี	-	26	-	-	-	26
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(17)	-	-	-	-	(17)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	2,936	2,950	149	6,778	480	13,293
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,580	1,579	94	4,514	193	7,960
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	424	420	29	657	46	1,576
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(48)	-	-	-	-	(48)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,956	1,999	123	5,171	239	9,488
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	399	376	24	601	45	1,445
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(13)	-	-	-	-	(13)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	2,342	2,375	147	5,772	284	10,920
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	997	925	26	1,607	241	3,796
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	594	575	2	1,006	196	2,373
ค่าเสื่อมราคาที่อยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี :						
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567						1,576
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568						1,445

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

12. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดิน	อาคารสำนักงาน	ป้ายโฆษณา	รวม	ที่ดิน	อาคารสำนักงาน	ป้ายโฆษณา	รวม
ราคาทุน								
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	977	8,127	4,503	13,607	977	7,491	4,503	12,971
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	1,057	3,153	4,998	9,208	1,057	2,571	4,998	8,626
ตัดจำหน่าย	(1,682)	-	(9,501)	(11,183)	(1,682)	-	(9,501)	(11,183)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	352	11,280	-	11,632	352	10,062	-	10,414
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	-	-	-	-	-	-
ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	352	11,280	-	11,632	352	10,062	-	10,414
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	977	5,165	1,923	8,065	977	5,137	1,923	8,037
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	352	1,621	960	2,933	352	1,293	960	2,605
ตัดจำหน่าย	(1,212)	-	(2,883)	(4,095)	(1,212)	-	(2,883)	(4,095)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	117	6,786	-	6,903	117	6,430	-	6,547
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	117	1,635	-	1,752	117	1,321	-	1,438
ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	234	8,421	-	8,655	234	7,751	-	7,985
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	235	4,494	-	4,729	235	3,632	-	3,867
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	118	2,859	-	2,977	118	2,311	-	2,429
ค่าเสื่อมราคาที่อยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี :								
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567				2,933				2,605
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568				1,752				1,438

SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

13. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	โปรแกรมคอมพิวเตอร์
ราคาทุน		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	6,966	6,811
ซื้อระหว่างปี	231	231
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	7,197	7,042
ซื้อระหว่างปี	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	7,197	7,042
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	2,108	2,079
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	908	893
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	3,016	2,972
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	917	901
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	3,933	3,873
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	4,181	4,070
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	3,264	3,169
ค่าตัดจำหน่ายที่อยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี :		
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	908	893
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	917	901

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

14. สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	1,981	1,702	1,933	1,644
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	1,129	404	357	-
ผลขาดทุนสะสมทางภาษี	20,274	4,116	13,065	4,116
รายได้รอรับรู้	-	569	-	569
สินทรัพย์สิทธิการใช้	46	44	39	40
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี – สุทธิ	23,430	6,835	15,394	6,369

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ตามบัญชี ณ 1 ม.ค. 68	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		ยอดคงเหลือ ตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 68
		กำไร (ขาดทุน)	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	1,702	279	-	1,981
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	404	725	-	1,129
ผลขาดทุนสะสมทางบัญชี	4,116	16,158	-	20,274
รายได้รอรับรู้	569	(569)	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้	44	2	-	46
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี – สุทธิ	6,835	16,595	-	23,430

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ตามบัญชี ณ 1 ม.ค. 67	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		ยอดคงเหลือ ตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67
		กำไร (ขาดทุน)	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	1,013	235	454	1,702
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	-	404	-	404
ผลขาดทุนสะสมทางบัญชี	-	4,116	-	4,116
รายได้รอรับรู้	-	569	-	569
สินทรัพย์สิทธิการใช้	63	(19)	-	44
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี – สุทธิ	1,076	5,305	454	6,835

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือตามบัญชี ณ 1 ม.ค. 68	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน กำไร (ขาดทุน)	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 68
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	1,644	289	-	1,933
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	-	357	-	357
ผลขาดทุนสะสมทางบัญชี	4,116	8,949	-	13,065
รายได้รอรับรู้	569	(569)	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้	40	(1)	-	39
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี – สุทธิ	6,369	9,025	-	15,394

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือตามบัญชี ณ 1 ม.ค. 67	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน กำไร (ขาดทุน)	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 67
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	995	208	441	1,644
ผลขาดทุนสะสมทางบัญชี	-	4,116	-	4,116
รายได้รอรับรู้	-	569	-	569
สินทรัพย์สิทธิการใช้	62	(22)	-	40
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี – สุทธิ	1,057	4,871	441	6,369

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วยรายการดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	2,091	8,462	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(16,594)	(5,305)	(9,025)	(4,871)
รวม	(14,503)	3,157	(9,025)	(4,871)

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีสำหรับปี	(59,064)	29,694	(25,244)	33,969
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้คำนวณตามอัตราภาษีที่ใช้	(11,812)	5,939	(5,048)	6,794
รายการกระทบยอด				
- ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี	1,582	1,641	804	1,412
- รายได้ที่ถือให้เป็นรายได้ตามประมวลรัษฎากร	-	569	-	570
- ผลขาดทุนในปีปัจจุบัน	11,362	4,589	8,736	4,116
- ผลขาดทุนสุทธิยกมาไม่เกิน 5 ปีก่อนรอบปีปัจจุบัน	-	(4,015)	-	-
- รายได้ที่ไม่ถือเป็นรายได้ทางภาษี/ค่าใช้จ่ายหักได้เพิ่ม	(4,715)	(13,031)	(4,492)	(12,892)
- ผลกระทบจากการจัดทำงบการเงินรวม	5,674	12,770	-	-
- การเปลี่ยนแปลงผลแตกต่างชั่วคราว	(16,594)	(5,305)	(9,025)	(4,871)
รวมรายการกระทบยอด	(2,691)	(2,782)	(3,977)	(11,665)
รวมค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(14,503)	3,157	(9,025)	(4,871)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบการเงินรวมไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีของบริษัทและบริษัทย่อยบางแห่งจำนวน 0.47 ล้านบาท เนื่องจากฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ายังมีความไม่แน่นอนว่ากลุ่มบริษัท จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากรายการดังกล่าว และหรือว่าอาจไม่ได้ใช้เป็นรายการหักทางภาษีในอนาคต

15. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ที่ดินรอการพัฒนา	25,237	25,237	25,237	25,237
อื่นๆ	8,776	1,279	5,822	865
	34,013	26,516	31,059	26,102

ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนไปจดจำนองค้ำประกันเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน, เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และการออกหนังสือค้ำประกัน

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE

16. เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินในประเทศเป็นจำนวน 21 ล้านบาท และ 5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราร้อยละ MOR โดยกลุ่มบริษัท มีวงเงินเบิกเกินบัญชีเป็นจำนวน 23 ล้านบาท และ 23 ล้านบาท ตามลำดับ เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารดังกล่าวค้ำประกันโดยจดจำนองที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทฯ มีเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินในประเทศเป็นจำนวน 17 ล้านบาท และ 1 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราร้อยละ MOR โดยบริษัทฯ มีวงเงินเบิกเกินบัญชีเป็นจำนวน 18 ล้านบาท และ 18 ล้านบาท ตามลำดับ เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารดังกล่าวค้ำประกันโดยจดจำนองที่ดินรอการพัฒนา

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
เจ้าหนี้การค้า	80,236	145,973	48,997	82,509
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	17,755	22,904	11,497	14,982
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5,911	7,421	4,528	5,281
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย – บริษัทย่อย (หมายเหตุ 5)	-	-	1,933	120
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย – บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5)	2,168	-	-	-
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย	855	1,240	101	450
- ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	977	1,562	805	1,196
- เงินรับฝากค่าสาธารณูปโภค	23,930	23,673	14,997	13,591
- อื่นๆ	9,133	7,746	7,553	1,673
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	42,974	41,642	29,917	22,311
	140,965	210,519	90,411	119,802

SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

18. เงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
บริษัทย่อย (หมายเหตุ 5)	-	-	92,970	30,000
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5)	24,000	24,000	-	-
บุคคลและบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	133,600	102,100	98,500	64,000
	157,600	126,100	191,470	94,000

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้น – บุคคลและบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
เงินกู้ยืมระยะสั้น – บุคคลและบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
เงินต้น	102,100	166,000	(134,500)	133,600

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลและบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 134 ล้านบาท และจำนวน 102 ล้านบาท ตามลำดับ ครบกำหนดระหว่างวันที่ 15 มีนาคม 2569 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 หรือชำระคืนเป็นสัดส่วน เมื่อกลุ่มบริษัทได้ขายสินทรัพย์และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า อัตราดอกเบี้ยร้อยละ10.00 – 15.00 ต่อปี และ 7.00 – 12.00 ต่อปี ตามลำดับ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการ โดยนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันกัน

(หน่วย :พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
เงินกู้ยืมระยะสั้น – บุคคลและบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
เงินต้น	64,000	166,000	(131,500)	98,500

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทฯมีเงินกู้ยืมจากบุคคลและบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 99 ล้านบาท และจำนวน 64 ล้านบาท ตามลำดับ ครบกำหนดระหว่างวันที่ 15 มีนาคม 2569 จนถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2569 หรือชำระคืนเป็นสัดส่วน เมื่อบริษัทฯได้ขายสินทรัพย์และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.00 – 15.00 ต่อปี และ 7.00 – 12.00 ต่อปี ตามลำดับ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการ โดยนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

19. หุ้นกู้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม /งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
หุ้นกู้	-	218,400
หัก ต้นทุนในการออกหุ้นกู้	-	(1,206)
	-	217,194
หัก ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(217,194)
	-	-

เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทฯได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 1 มูลค่า 90 ล้านบาท ที่ครบกำหนดวันที่ 29 มีนาคม 2568 โดยบริษัทฯได้จ่ายชำระครบถ้วนแล้วทั้งจำนวน

ต่อมาเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2568 และวันที่ 29 ธันวาคม 2568 บริษัทฯได้ไถ่ถอนหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 2 มูลค่า 128 ล้านบาท ที่ครบกำหนดวันที่ 29 ธันวาคม 2568 โดยบริษัทฯได้จ่ายชำระครบถ้วนแล้วทั้งจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด จำนวน 218 ล้านบาท มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท ซึ่งเสนอขายกับนักลงทุนทั่วไป มีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

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

หุ้นกู้ดังกล่าว มีเงื่อนไขที่สำคัญบางประการที่บริษัทต้องถือปฏิบัติตลอดอายุหุ้นกู้ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

20. เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
เงินกู้ยืมระยะยาว				
- จากสถาบันการเงิน	573,670	714,664	368,867	488,720
- ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(3,382)	(5,315)	(1,973)	(3,487)
- จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	18,400	18,400	-	-
	588,688	727,749	366,894	485,233
หัก ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
- จากสถาบันการเงิน	(570,288)	(709,349)	(366,894)	(485,233)
- จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(18,400)	-	-	-
	(588,688)	(709,349)	(366,894)	(485,233)
รวม	-	18,400	-	-

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	714,664	488,720
บวก กู้เพิ่มระหว่างปี	96,429	74,290
หัก จ่ายชำระระหว่างปี	(237,423)	(194,143)
	573,670	368,867
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(3,382)	(1,973)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	570,288	366,894

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

วงเงินกู้	อัตราดอกเบี้ย	การจ่ายชำระ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			31 ธ.ค.68	31 ธ.ค.67	31 ธ.ค.68	31 ธ.ค.67
248 ล้านบาท	MLR ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย ให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 42 เดือน จากวันที่เบิกรับเงินกู้ (วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566)	86.30	86.30	86.30	86.30
154 ล้านบาท	MLR – 0.75 ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย ให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 42 เดือน จากวันที่เบิกรับเงินกู้ (วันที่ 27 กรกฎาคม 2566) ต่อมาจ่ายชำระเงินกู้ทั้งจำนวนและปิดวงเงินแล้ววันที่ 23 กันยายน 2568	-	34.60	-	34.60
138.40 ล้านบาท	MLR – 1.25 ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย ให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 48 เดือน จากวันทำสัญญา (วันที่ 25 กันยายน 2566)	32.12	36.09	32.12	36.09
144.95 ล้านบาท	MLR – 1.00 ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 42 เดือนจากเบิกรับเงินกู้งวดแรก (วันที่ 29 พฤศจิกายน 2567)	52.81	74.95	-	-
353.20 ล้านบาท	MLR – 2.15 ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย ให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 60 เดือน จากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก (วันที่ 23 มกราคม 2567) หรือภายในเดือน มกราคม 2572	197.26	197.26	-	-
473 ล้านบาท	MLR – 1.00 ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย ให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 54 เดือน จากวันที่เบิกรับเงินกู้ (วันที่ 29 มีนาคม 2567)	328.22	328.71	328.22	328.71
			696.71	757.91	446.64	485.70

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินหลายแห่งเพื่อใช้ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมเป็นจำนวน 573.67 ล้านบาท และ 714.66 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 368.87 ล้านบาท และ 488.72 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยมีอัตราดอกเบี้ยระหว่าง MLR – 2.15 ถึง MLR ต่อปี โดยชำระคืนเมื่อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นเนื่องจากเงื่อนไขสัญญาเงินกู้มีข้อกำหนดการจ่ายชำระคืนเงินกู้ตามร้อยละของราคาขายของสินค้าที่โอนกรรมสิทธิ์

สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา กลุ่มบริษัทจะแสดงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวเป็นหนี้สินหมุนเวียนทั้งจำนวน เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และที่ดินรอการพัฒนา

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

21. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	6,644	8,113	5,762	7,502
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	9,207	-	8,626
เงินจ่ายชำระ เงินต้น	(2,635)	(4,021)	(2,275)	(3,661)
ดอกเบี้ยจ่าย	342	540	280	490
ลดลงจากการปรับปรุงสัญญา	-	(7,195)	-	(7,195)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,351	6,644	3,767	5,762
หัก ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,439)	(2,293)	(2,116)	(1,995)
หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิจากส่วนที่เกินกำหนดชำระในหนึ่งปี	1,912	4,351	1,651	3,767

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่าดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ภายใน 1 ปี	2,635	2,635	2,275	2,275
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	1,964	4,599	1,694	3,969
เกินกว่า 5 ปี	-	-	-	-
	4,599	7,234	3,969	6,244
หัก ดอกเบี้ยจ่ายในอนาคตของสัญญาเช่า	(248)	(590)	(202)	(482)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	4,351	6,644	3,767	5,762

ค่าใช้จ่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	1,752	2,933	1,438	2,605
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	342	540	280	490
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	4,171	8,843	3,166	5,645
	6,265	12,316	4,884	8,740

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา) กรรมการ

22. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานระยะยาว เมื่อเกษียณอายุสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	8,510	5,170	8,220	4,975
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	1,364	951	1,286	924
ต้นทุนดอกเบี้ย	120	120	114	115
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	2,269	-	2,206
(โอนกลับ) ประมาณการผลประโยชน์พนักงาน	(52)	-	-	-
ผลประโยชน์พนักงานที่รับโอนย้ายจากบริษัทย่อย	-	-	43	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	9,942	8,510	9,663	8,220

ข้อสมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ของพนักงานมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	2.55 – 2.89	2.55 – 2.89	2.55	2.55
อัตราการขึ้นเงินเดือนโดยเฉลี่ย (ร้อยละต่อปี)	4	4	4	4
อัตราการลาออก	ตามช่วงอายุของพนักงาน	ตามช่วงอายุของพนักงาน	ตามช่วงอายุของพนักงาน	ตามช่วงอายุของพนักงาน
เกษียณอายุ	60 ปี	60 ปี	60 ปี	60 ปี

ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตรามรณะในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางมรณะ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยซึ่งมีผลกระทบเพิ่มขึ้น (ลดลง) ต่อภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
อัตราคิดลด				
อัตราคิดลด – ลดลงร้อยละ 0.5	355	315	349	287
อัตราคิดลด – เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(326)	(288)	(321)	(263)
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต				
อัตราคิดลด – ลดลงร้อยละ 1.0	(668)	(550)	(657)	(503)
อัตราคิดลด – เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0	781	642	768	587
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน				
อัตราคิดลด – ลดลงร้อยละ 20 ของสมมติฐานหลัก	595	490	588	444
อัตราคิดลด – เพิ่มขึ้นร้อยละ 20 ของสมมติฐานหลัก	(502)	(414)	(494)	(375)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน เนื่องจากเป็นการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานต่างๆที่เกิดขึ้นแยกต่างหากจากข้อสมมติฐานอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินผลประโยชน์ที่ต้องจ่ายในอนาคตก่อนคิดลด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
ภายใน 1 ปี	4,349	4,349	4,349	4,349
มากกว่า 1 ปี ไม่เกิน 5 ปี	785	335	785	335
เกินกว่า 5 ปี	5,185	5,806	4,869	5,319
	10,319	10,490	10,003	10,003

23. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้ (ปี 2567 บริษัทฯได้จัดสรรกำไรสะสมไปเป็นสำรองตามกฎหมายตามมาตรานี้ จำนวน 1.94 ล้านบาท)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

24. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีมูลค่าของสัญญาจะซื้อจะขายบ้านที่ได้ทำกับลูกค้าแล้วแต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์* เป็นจำนวน 124 ล้านบาท และ 168 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 113 ล้านบาท และ 161 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี

* มูลค่าของรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับทั้งปัจจัยภายใน และภายนอก ได้แก่ ความสามารถในการจ่ายชำระของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าจากธนาคารพาณิชย์ ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง

25. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จังหวะในการรับรู้รายได้ คือ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กลุ่มบริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้นรายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

26. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

รายการค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ ประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ต้นทุนที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภค	420,382	646,405	295,343	294,126
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูปและงานระหว่างทำ	111,513	594,130	82,690	386,628
ค่าใช้จ่ายโฆษณาและส่งเสริมการขาย	15,967	37,140	10,986	25,787
ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	22,768	35,932	15,785	16,289
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	58,801	61,066	49,762	54,537
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	4,071	5,554	3,631	5,076

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา) กรรมการ

27. ภาระผูกพัน

27.1. ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการ

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
สัญญาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ	616	605	359	362

27.2. การค้ำประกัน

กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารและบริษัทอื่นในนามบริษัทฯและบริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯคงเหลือดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
หนังสือค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค	254	286	170	194

28. เครื่องมือทางการเงิน

28.1. วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาว กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

28.1.1. ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวเนื่องกับลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

28.1.2. ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับ เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่า สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม													
	อัตราดอกเบี้ยคงที่						อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		รวม		อัตราดอกเบี้ย	
	ภายใน 1 ปี		1 – 5 ปี		มากกว่า 5 ปี									
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568 (ร้อยละต่อปี)	2567 (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน														
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	-	-	3.01	41.35	0.14	-	3.15	41.35	0.00 - 0.25	0.00 - 0.60
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	0.27	1.45	0.27	1.45	-	-
เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	-	-	-	17.06	25.53	-	-	17.06	25.53	0.125 - 0.25	0.15 - 0.40
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	90.85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90.85	-	1.85
รวม	-	90.85	-	-	-	-	20.07	66.88	0.41	1.45	20.48	159.18		
หนี้สินทางการเงิน														
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	20.82	5.08	-	-	20.82	5.08	MOR	MOR
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	140.97	210.52	140.97	210.52	-	-
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.50	-	6.50	-	-
													MLR-2.15 – MLR	MLR-2.15 – MLR
เงินกู้ยืมระยะยาว	18.40	-	-	18.40	-	-	570.29	709.35	-	-	588.69	727.75	, 6.10	, 6.10
หุ้นกู้	-	217.19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	217.19	-	7.00 - 7.35
เงินกู้ยืมระยะสั้น	157.60	126.10		-	-	-	-	-	-	-	157.60	126.10	6.10 - 15.00	6.10 - 12.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.44	2.29	1.91	4.35	-	-	-	-		-	4.35	6.64	5.40 - 8.30	5.40 - 8.30
รวม	178.44	345.58	1.91	22.75	-	-	591.11	714.43	140.97	217.02	912.43	1,299.78		

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ													
	อัตราดอกเบี้ยคงที่						อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		รวม		อัตราดอกเบี้ย	
	ภายใน 1 ปี		1 - 5 ปี		มากกว่า 5 ปี									
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568 (ร้อยละต่อปี)	2567 (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน														
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	-	-	0.51	17.29	-	-	0.51	17.29	0.00 – 0.25	0.00 – 0.40
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	4.33	2.32	4.33	2.32	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	118.84	94.17	-	-	-	-	-	-	-	-	118.84	94.17	6.75 – 7.28	6.48 – 7.28
เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	-	-	-	12.36	12.36	-	-	12.36	12.36	0.25	0.40
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	90.85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90.85	-	1.85
รวม	118.84	185.02	-	-	-	-	12.87	29.65	4.33	4.63	136.04	216.99		
หนี้สินทางการเงิน														
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	16.82	1.09	-	-	16.82	1.09	MOR	MOR
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	90.41	119.80	90.41	119.80	-	-
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ	-	-		-	-	-	-	-	-	6.50	-	6.50	-	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	366.89	485.23	-	-	366.89	485.23	MLR–1.25 - MLR	MLR–1.25 - MLR
หุ้นกู้	-	217.19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	217.19	-	7.00 – 7.35
เงินกู้ยืมระยะสั้น	191.47	94.00	-	-	-	-	-	-	-	-	191.47	94.00	6.10 – 15.00	6.10 – 12.00
หนี้สินตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าซื้อ	2.12	2.00	1.65	3.77	-	-	-	-	-	-	3.77	5.77	5.40 – 7.50	5.40 – 7.50
รวม	193.59	313.19	1.65	3.77	-	-	383.71	486.32	90.41	126.30	669.36	929.58		

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

28.1.3. ความเสี่ยงสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง โดยการรักษาระดับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและเพื่อทำให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลงรายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม							
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์								
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	20.80	-	20.80	-	5.08	-	5.08
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	140.97	-	140.97	-	210.52	-	210.52
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ	-	-	-	-	-	6.50	-	6.50
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	592.07	-	592.07	-	714.66	-	714.66
หุ้นกู้	-	-	-	-	-	217.19	-	217.19
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	157.60	-	157.60	-	126.10	-	126.10
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	-	-	18.40	18.40
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	2.44	1.91	4.35	-	2.29	4.35	6.64
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	-	913.88	1.91	915.79	-	1,282.34	22.75	1,305.09

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์								
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	16.82	-	16.82	-	1.09	-	1.09
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	90.41	-	90.41	-	119.80	-	119.80
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ	-	-	-	-	-	6.50	-	6.50
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	368.87	-	368.87	-	488.72	-	488.72
หุ้นกู้	-	-	-	-	-	217.19	-	217.19
เงินกู้ยืมระยะสั้น	92.97	98.50	-	191.47	30.00	64.00	-	94.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	2.12	1.65	3.77	-	2.00	3.77	5.77
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	92.97	576.72	1.65	671.34	30.00	899.30	3.77	933.07

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

28.1.4. มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

มูลค่ายุติธรรมของลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่บันทึกในบัญชี

มูลค่ายุติธรรมของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่บันทึกในบัญชี เนื่องจากส่วนใหญ่ของเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้มีดอกเบี้ยในอัตราตลาด

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่บันทึกในบัญชี เนื่องจากส่วนใหญ่ของเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้มีดอกเบี้ยในอัตราตลาด

29. ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงรายการที่มูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ข้อมูลระดับที่ 1		ข้อมูลระดับที่ 2		ข้อมูลระดับที่ 3		รวม	
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์								
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	29.98	29.98	-	-	29.98	29.98

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินที่มีการวัดมูลค่าและแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบฐานะการเงิน

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

30. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการส่วนทุนของกลุ่มบริษัทคือ เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทและเป็นประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียอื่น ผู้บริหารได้มีการกำหนดกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีผลประกอบการ และฐานะการเงินที่ดีและแข็งแกร่งยิ่งขึ้น รวมทั้งการกำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผลและการบริหารเงินทุนเพื่อการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนและต้นทุนทางการเงินของทุนที่เหมาะสม

31. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติโดยคณะกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569

SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

(นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

<u>เอกสารแนบ 1</u>

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม
ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน
ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท

1. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ กรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา /ประวัติอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ร้อยละ) [1]	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน /บริษัท	ประเภทธุรกิจ
1. นายปวิณ ชำนิประศาสน์ <u>ตำแหน่ง</u> - ประธานกรรมการบริษัท - กรรมการอิสระ วันที่ได้รับแต่งตั้ง 15 ธันวาคม 2563 - กรรมการตรวจสอบ วันที่ได้รับแต่งตั้ง 10 พฤษภาคม 2567	66	<u>คุณวุฒิการศึกษา</u> - ปริญญาโท รัฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาการปกครอง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี รัฐศาสตรบัณฑิต สาขาการปกครอง คณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <u>ประวัติการอบรม</u> - ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 179/2564	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2567 – ปัจจุบัน 2563 – ปัจจุบัน 2561 – 2563 2558 – 2561	กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการ/ กรรมการอิสระ รองปลัดกระทรวงมหาดไทย ผู้ว่าราชการจังหวัด	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) กระทรวงมหาดไทย จังหวัดเชียงใหม่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หน่วยงานราชการ หน่วยงานราชการ
2. นางพรนิภา เริงหิรัญ <u>ตำแหน่ง</u> - กรรมการบริษัท - กรรมการตรวจสอบ - ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน - กรรมการอิสระ วันที่ได้รับแต่งตั้ง 15 ธันวาคม 2563 - ประธานกรรมการตรวจสอบ วันที่ได้รับแต่งตั้ง 10 พฤษภาคม 2567	64	<u>คุณวุฒิการศึกษา</u> - ปริญญาโท วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาระบบสารสนเทศ STRAYER COLLEGE - ปริญญาตรี สาขาบัญชี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง <u>ประวัติการอบรม</u> ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 180/2564	0.03	- ไม่มี -	2567-ปัจจุบัน 2563-ปัจจุบัน 2566-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ/รองประธานกรรมการบริษัท กรรมการบริษัท/กรรมการตรวจสอบ/ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการอิสระ ที่ปรึกษาสนับสนุนการปฏิบัติการ	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท คร้าฟเวิร์ค จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ Holding Company

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา /ประวัติอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ร้อยละ) /1	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน /บริษัท	ประเภทธุรกิจ
-รองประธานกรรมการบริษัท วันที่ได้รับแต่งตั้ง 24 เมษายน 2568					2565 – 2566 2563 – 2564	ที่ปรึกษาสนับสนุนการปฏิบัติการ ที่ปรึกษาสนับสนุนการปฏิบัติการ	บริษัท เฮ้าส์ซิ่ง 2022 จำกัด บริษัท คัลเลอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ Holding Company
3. นายปรีชา เปล่งผิว <u>ตำแหน่ง</u> - กรรมการบริษัท - กรรมการตรวจสอบ - กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน - กรรมการอิสระ วันที่ได้รับแต่งตั้ง 15 ธันวาคม 2563	69	<u>คุณวุฒิการศึกษา</u> - ปริญญาโท รัฐประศาสนศาตรมหาบัณฑิต สาขาการเมือง คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต สาขานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง <u>ประวัติการอบรม</u> ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 179/2564	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2563 – ปัจจุบัน 2560 – ปัจจุบัน 2555 – 2560	กรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการอิสระ ที่ปรึกษา จ.พ.ด.จังหวัด	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท เอ็ม แอสเสท จำกัด สำนักงานที่ดินสมุทรปราการ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง หน่วยงานราชการ
4. นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์ /2 <u>ชื่อเดิม</u> - นายสมยศ ฐิติสุริยารักษ์ <u>ตำแหน่ง</u> - กรรมการบริษัทและกรรมการที่มีอำนาจลงนาม	69	<u>คุณวุฒิการศึกษา</u> - ปริญญาโท สาขาการเงินและการธนาคาร คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สาขาการเงินและการธนาคาร คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง	0.39	- ไม่มี -	2566 – ปัจจุบัน 2566 – ปัจจุบัน 2563 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัทและกรรมการที่มีอำนาจลงนาม ประธานกรรมการบริหาร กรรมการบริษัทและกรรมการที่มีอำนาจลงนาม ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท คิดนี่ย์ คอนเนคท์ จำกัด บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	บริการ (สถานพยาบาล) พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา /ประวัติอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ร้อยละ) /1	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน /บริษัท	ประเภทธุรกิจ
- กรรมการบริหาร - ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงินอาวุโส - รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาวุโส วันที่ได้รับแต่งตั้ง 15 ธันวาคม 2563 - ประธานกรรมการบริหาร วันที่ได้รับแต่งตั้ง 21 กันยายน 2566		<u>ประวัติการอบรม</u> - ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 179/2564 - CFO Focus on Financial Reporting รุ่นที่ 0036 - ประกาศนียบัตรหลักสูตร Company Secretary Program (CSP) รุ่นที่ 89/2561				ด้านการเงินอาวุโส / รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาวุโส		
5. นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา <u>ชื่อเดิม</u> - นางสาวเกศรี มโนธรรมรักษา <u>ตำแหน่ง</u> - กรรมการบริษัทและกรรมการที่มีอำนาจลงนาม - กรรมการบริหาร - ผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ วันที่ได้รับแต่งตั้ง 29 มกราคม 2564	35	<u>คุณวุฒิการศึกษา</u> - ปริญญาโท MSc Finance and Management, University of Exeter, UK. - ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ <u>ประวัติการอบรม</u> - ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 182/2564	1.27	บุตรสาว นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา	2564 – ปัจจุบัน 2564 – 2563	กรรมการบริษัทและกรรมการที่มีอำนาจลงนาม กรรมการบริหาร / ผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ นักวิเคราะห์สินเชื่อภาคธุรกิจ	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธนาคาร
6. นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา <u>ชื่อเดิม</u> - นายพชร มโนธรรมรักษา	63	<u>คุณวุฒิการศึกษา</u> - ปริญญาบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลรัตนโกสินทร์	0.20	บิดา นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา	2567 – ปัจจุบัน	กรรมการบริษัทและกรรมการที่มีอำนาจลงนาม กรรมการบริหาร	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา /ประวัติอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ร้อยละ) [1]	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน /บริษัท	ประเภทธุรกิจ
<u>ตำแหน่ง</u> - กรรมการบริษัทและกรรมการที่มีอำนาจลงนาม - กรรมการบริหาร วันที่ได้รับแต่งตั้ง 28 กุมภาพันธ์ 2567		<u>ประวัติการอบรม</u> -ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 104/2556 -ประกาศนียบัตรหลักสูตร Financial Statements for Committee (FSD) รุ่นที่ 23/2557 -ประกาศนียบัตรหลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 39/2559			2561 – 2564 2564-2566 2556-2561	กรรมการบริษัทและกรรมการที่มีอำนาจลงนามกรรมการบริหาร กรรมการบริษัทและกรรมการที่มีอำนาจลงนาม / กรรมการผู้จัดการ กรรมการบริษัทและกรรมการที่มีอำนาจลงนาม / ประธานกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	ผลิตแผ่น Precast พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
7. นายอดิศักดิ์ ชูขวัญ <u>ตำแหน่ง</u> - รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร วันที่ได้รับแต่งตั้ง 1 มีนาคม 2564	46	<u>คุณวุฒิการศึกษา</u> - ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการตลาด มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาตรี ครุศาสตร์อุตสาหกรรมบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2564 – ปัจจุบัน 2562 – 2563 2559-2562	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร /ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท เจ เอส พี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา /ประวัติอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ร้อยละ) /1	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน /บริษัท	ประเภทธุรกิจ
8. นายจักรพงษ์ ปราชญ์นคร ตำแหน่ง - ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาวุโส วันที่ได้รับแต่งตั้ง 1 มีนาคม 2564	47	คุณวุฒิการศึกษา - ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมหานคร	0.00	- ไม่มี -	2564 – ปัจจุบัน 2561 – 2564 2555 – 2561	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาวุโส/รักษาการผู้จัดการฝ่ายก่อสร้างกลาง ผู้จัดการฝ่ายก่อสร้างกลาง ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้างกลาง	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
9. นางสุรีย์ พิมสิริธนชัย ตำแหน่ง - ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร วันที่ได้รับแต่งตั้ง 1 เมษายน 2567	55	คุณวุฒิการศึกษา - ปริญญาตรี สาขาการเงินการธนาคาร มหาวิทยาลัยเอเชียอาคเนย์	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2567 – ปัจจุบัน 2564 – 2567 2562 – 2564 2559 - 2562	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้จัดการฝ่ายขายอาวุโส ผู้จัดการฝ่ายขาย ผู้จัดการฝ่ายขาย	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท ลลิลพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
10. นายวีระพร สุขอ่อน /3 ตำแหน่ง - ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน วันที่ได้รับแต่งตั้ง 1 ตุลาคม 2564	35	คุณวุฒิการศึกษา - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยราชภัฏนครศรีธรรมราช	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2564 – ปัจจุบัน 2563 - 2564 2559 - 2562	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน / ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน Senior	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ เอสเบ จำกัด บริษัท เอสพี ออดิท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สถาบันการเงิน ตรวจสอบบัญชี

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา /ประวัติอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ร้อยละ) /1	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน /บริษัท	ประเภทธุรกิจ
11. นางสาวปิ่นอนงค์ พืชมงคล <u>ตำแหน่ง</u> เลขานุการบริษัท วันที่ได้รับแต่งตั้ง 15 ธันวาคม 2563	39	- ปริญญาโท สาขากฎหมายธุรกิจ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม - เนติบัณฑิต สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา - ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ <u>ประวัติการอบรม</u> ประกาศนียบัตรหลักสูตร Company Secretary Program (CSP) รุ่นที่ 116/2564	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2563 – ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท/ ผู้จัดการฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2556 – 2559	ผู้ช่วยเลขานุการบริษัท	บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุ : /1 สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 16 มีนาคม 2569

/2 นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์ เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน

/3 นายวีระพร สุขอ่อน เป็นผู้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

2. ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 19/2563 เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2563 มีมติแต่งตั้งนางสาวปิ่นอนงค์ พืชมงคล เป็นเลขานุการบริษัท และกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท ดังนี้

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

3. การดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุม

รายชื่อกรรมการ	บริษัทฯ	บริษัทที่เกี่ยวข้อง			
		บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย)	บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด (บริษัทย่อย)*	บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด (บริษัทย่อย)	บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด (บริษัทย่อย)
1. นายปวิณ ชำนิประศาสน์	X, ID, AC				
2. นางพรนิภา เริงหิรัญ	AX, D, ID				
3. นายปรีชา เปล่งผิว	AC, D, ID				
4. นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์	D, EX, E	D	D	D	D
5. นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา	D, EC	D	D	D	D
6. นายทนงศักดิ์ มโนธรรมรักษา**	D, EC	D		D	D
7. นายอดิศักดิ์ ชูขวัญ	E				
8. นายจักรพงษ์ ปราชญ์นคร	E				
9. นางสุรีย์ พิมสิริธนชัย	E				

หมายเหตุ :

X = ประธานกรรมการบริษัท D = กรรมการบริษัท ID = กรรมการอิสระ

EC = กรรมการบริหาร E = ผู้บริหาร

EX = ประธานกรรมการบริหาร AC= กรรมการตรวจสอบ

AX = ประธานกรรมการตรวจสอบ

CEO = ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

*บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด จดทะเบียนเลิกบริษัท เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2566 และได้จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชี เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2568

**นางพรนิภา เริงหิรัญ ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งรองประธานกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568

4. ประวัติการถูกลงโทษของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา

- ไม่มี -

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย

<u>รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย</u>

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

หมายเหตุ: ✓ = กรรมการ

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

<u>เอกสารแนบ 3</u>

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

บริษัทได้ว่าจ้างบริษัท กัลย์ดิษฐ์ แอดไวซอรี่ เซอร์วิสเซส จำกัด หรือ (“KAS”) เป็นผู้ตรวจสอบภายในทำหน้าที่ประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน และติดตามการดำเนินงานเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในของบริษัทมาโดยตลอดตั้งแต่ปลายปี 2563 ทั้งนี้ บริษัทได้แต่งตั้ง KAS เป็นผู้ตรวจสอบภายในที่ทางบริษัทได้ว่าจ้างในการตรวจสอบภายในรวมถึงการติดตามผลการปรับปรุงและแก้ไขประเด็นต่างๆ สำหรับปี 2568 ซึ่งมีบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติงานเป็นหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

เอกสารแนบ 4

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

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

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	วันที่เล่มประเมิน	ผู้ประเมิน	วิธีการประเมิน	วันที่ประเมิน	สรุปมูลค่าที่ประเมิน	ภาระผูกพัน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
3.	**โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)** **ที่ตั้งทรัพย์สิน:** เทศบาลบางปู ซอย109 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ **ประเภททรัพย์สิน:** ที่ดินพร้อมโครงการก่อสร้างประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 3 แบบ รวม 227 ยูนิต คงเหลือ 193 ยูนิต **เนื้อที่ดินรวม:** เนื้อที่โครงการรวม 67-2-48.4 ไร่	มกราคม 2567	บริษัท แอสเซ็ท เอเซีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยนายสาธิต ยอดประดิษฐ์	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน	3 มกราคม 2567	727,340,000 บาท	ไม่มี	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
4.	**โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์)** **ที่ตั้งทรัพย์สิน:** ซอยรุ่งเรือง 10 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ **ประเภททรัพย์สิน:** ที่ดินพร้อมโครงการก่อสร้างประเภททาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวนรวม 107 ยูนิต คงเหลือ 63 ยูนิต **เนื้อที่ดินรวม:** 9-2-39.6 ไร่ หรือ 3,838.6 ตารางวา คงเหลือ 3-2-80.0 ไร่ หรือ 1,408.0 ตารางวา	มกราคม 2565	บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด โดย นายธีรวิทย์ จุลสุคต	วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ เป็นวิธีหลัก และวิธีคิดจากต้นทุน เป็นวิธีสอบทาน	30 ธันวาคม 2564	110,700,000 บาท	ไม่มี	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
5.	**โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา)** **ที่ตั้งทรัพย์สิน:** ซอยศรีราชา-หนองค้อ 17 ถนนบ่อขยะ-ห้วยยายพรหม ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	มกราคม 2565	บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด โดย นายธวัชชัย ดิถีสวัสดิ์เวทย์	วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน และวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ	30 ธันวาคม 2564	มูลค่าตลาด ณ วันสำรวจเท่ากับ 93,080,000 บาท มูลค่าตลาดเมื่อแล้วเสร็จ 262,370,000 บาท	ไม่มี	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

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

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	วันที่เล่มประเมิน	ผู้ประเมิน	วิธีการประเมิน	วันที่ประเมิน	สรุปมูลค่าที่ประเมิน	ภาระผูกพัน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
	⌊ **ทรัพย์สินส่วนที่ 2 –** ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 4 แปลงตัดกัน เนื้อที่ 11-0-00 ไร่ **เนื้อที่ดินรวม:** 22-2-24 ไร่ หรือ 9,024.0 ตารางวา							
8.	**โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (ชัยพฤกษ์-วงแหวน)** **ที่ตั้งทรัพย์สิน:** ติดถนนถนนบางกรวย-ไทรน้อย (ทล. 3215) ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี **ประเภททรัพย์สิน:** ที่ดินว่างเปล่า **เนื้อที่ดินรวม:** 26-3-39.2 ไร่ หรือ 10,739.2 ตารางวา	19 กรกฎาคม 2565	บริษัท แอสเซ็ท เอเซีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยนายสาธิต ยอดประดิษฐ์	วิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด	6 กรกฎาคม 2565	146,780,000 บาท	จำนองเป็นประกันกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
9.	**ที่ดินอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี** **ที่ตั้งทรัพย์สิน:** ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี **ประเภททรัพย์สิน:** ที่ดินว่างเปล่า [/1] ⌋ **ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1** ติดถนนทุ่งกลม-ตาลหมัน ⌋ **ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2** ติดซอยทุ่งกลม-ตาลหมัน 10 **เนื้อที่ดินรวม:** ⌋ **ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1** 16-0-57.1 ไร่ หรือ 6,457.1 ตารางวา ⌋ **ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2** 3-1-36.2 ไร่ หรือ 1,336.2 ตารางวา	7 มกราคม 2565	บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด โดย นายธวัชชัย ดิถีสวัสดิ์เวทย์	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	29 ธันวาคม 2564	80,890,000 บาท	ไม่มี	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
10.	**ที่ดินอำเภอลาดหลุมแก้ว จังหวัดปทุมธานี**	25 พฤศจิกายน 2564	บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด โดย นายธีรวิทย์ จุลสุคต	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีหลัก และวิธีคำนวณมูลค่าคง	16 พฤศจิกายน 2564	24,890,000 บาท	จำนองเป็นประกันกับธนาคารกรุงศรี	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	วันที่เล่มประเมิน	ผู้ประเมิน	วิธีการประเมิน	วันที่ประเมิน	สรุปมูลค่าที่ประเมิน	ภาระผูกพัน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
	ที่ตั้งทรัพย์สิน: หมู่ที่ 2 ถนนสายเลียบคลองตรงแยกจากถนนทางหลวงชนบทสายแยกทางหลวง 346 - บ้านทองสะอาด (ปท.2026) ตำบลคลองพระอุดม อำเภอลาดหลุมแก้ว จังหวัดปทุมธานี **ประเภททรัพย์สิน:** ที่ดินว่างเปล่า **เนื้อที่ดินรวม:** 8-1-19.0 ไร่ หรือ 3,319.0 ตารางวา			เหลือสุทธิ เป็นวิธีสอบทาน			อยุธยา จำกัด (มหาชน)	
11.	**โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76)** **ที่ตั้งทรัพย์สิน:** ติดซอยประชาอุทิศ 76 ถนนประชาอุทิศ แขวงบ้านครุ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร **ประเภททรัพย์สิน:** ที่ดินว่างเปล่า **เนื้อที่ดินรวม:** 10-1-81.2 ไร่ หรือ 4,181.2 ตารางวา	5 สิงหาคม 2567	บริษัท แอสเซ็ท เอเซีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยนายศุภณัฐ ตาบผึ้ง	วิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด	23 กรกฎาคม 2567	296,590,000 บาท	จำนองเป็นประกันกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด
12.	**โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร)** **ที่ตั้งทรัพย์สิน:** ซอยกาญจนาภิเษก 3 แยกถนนกาญจนาภิเษก แขวงหลักสอง เขตบางแค กรุงเทพมหานคร **ประเภททรัพย์สิน:** ที่ดินว่างเปล่า **เนื้อที่ดินรวม:**11-3-80.5 ไร่ (4,780.50 ตารางวา)	14 ธันวาคม 2565	บริษัท แอสเซ็ท เอเซีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยนายคมกิจ คงดี	วิธีเปรียบเทียบตลาด	8 ธันวาคม 2565	114,730,000 บาท	จำนองเป็นประกันกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
13.	**โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ พุทธมณฑล สาย3** **ที่ตั้งทรัพย์สิน:** ซอยทวีวัฒนา-กาญจนาภิเษก 24 แยกจากถนนพุทธมณฑลสาย 3 ตำบลบางพรม อำเภอตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร **ประเภททรัพย์สิน:** ที่ดินว่างเปล่า	21 กรกฎาคม 2568	บริษัท เวิลด์ เวลู เอชั่น จำกัด โดยนายสุพัฒน์ จันโทภาส	วิธีเปรียบเทียบตลาด	17 กรกฎาคม 2568	107,216,425 บาท	จำนองเป็นประกันกับธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	วันที่เล่มประเมิน	ผู้ประเมิน	วิธีการประเมิน	วันที่ประเมิน	สรุปมูลค่าที่ประเมิน	ภาระผูกพัน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
	เนื้อที่ดินรวม: 11-3-00 ไร่ (4,700 ตารางวา)							
14.	**โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104)** **ที่ตั้งทรัพย์สิน:** ซอยเทศบางบางปู 104 แยกจากถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ **ประเภททรัพย์สิน:** ที่ดินว่างเปล่า **เนื้อที่ดินรวม:** 50-1-87.3 ไร่ (20,187.30 ตารางวา)	8 สิงหาคม 2566	บริษัท แอสเซ็ท เอเซีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยนายคมกิจ คงดี	วิธีเปรียบเทียบตลาด	4 สิงหาคม 2566	282,620,000 บาท	จำนองเป็นประกันกับธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน)	บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด
15	**โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ 2 (สุขุมวิท-บางปู)** **ที่ตั้งทรัพย์สิน:** ซอยเทศบาลบางปู 109 แยกจากถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ **ประเภททรัพย์สิน:** ที่ดินว่างเปล่า **เนื้อที่ดินรวม:** 67-2-48.4 ไร่ (27,048.4 ตารางวา)	18 กันยายน 2566	บริษัท แอสเซ็ท เอเซีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยนายคมกิจ คงดี	วิธีเปรียบเทียบตลาด	13 กันยายน 2566	189,340,000 บาท	จำนองเป็นประกันกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

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

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

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

<u>เอกสารแนบ 5</u>

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจ

ฉบับเต็มที่บริษัทได้จัดทำ

1. นโยบาย หลักเกณฑ์และวิธีการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ และผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้พิจารณากำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริหารและผู้บริหาร ให้อยู่ในอัตราที่เหมาะสม โดยค่าตอบแทนจะอยู่ในระดับที่เปรียบเทียบได้กับค่าตอบแทนเฉลี่ยของผู้บริหารของบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน อีกทั้ง พิจารณาจากผลการดำเนินงาน ความสามารถในการพัฒนาธุรกิจและการปฏิบัติงานตามนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท และการปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงานขององค์กร

2. นโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) มีนโยบายที่จะลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวเนื่อง ใกล้เคียงกัน หรือก่อให้เกิดประโยชน์ และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงและผลการดำเนินงานของบริษัท บริษัทจะทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการและพิจารณาความเสี่ยงจากการลงทุน ผลตอบแทน และสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทอย่างรอบคอบ นอกจากนี้ การลงทุนของบริษัทจะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามขอบเขตอำนาจอนุมัติที่กำหนดไว้ และต้องสอดคล้องให้เป็นไปตามข้อกำหนดและประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทจะควบคุมดูแลผ่านการส่งกรรมการ และ/หรือผู้บริหารของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการตามสัดส่วนการถือหุ้นเพื่อควบคุมทิศทางและนโยบายการบริหารงานให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท
นโยบายนี้ได้รับอนุมัติทบทวนโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2568 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568

3. นโยบายการจัดการข้อมูลภายใน

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

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

ผู้บริหาร หรือรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น

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

4) กำหนดบทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืนนำข้อมูลภายในไปใช้หาประโยชน์ส่วนตนซึ่งเริ่มตั้งแต่การตักเตือนเป็นหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงานชั่วคราวโดยไม่ได้รับค่าจ้าง หรือให้ออกจากงาน ซึ่งการลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้นๆ

นโยบายนี้ได้รับอนุมัติทบทวนโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2568 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568

4. นโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชั่น

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

นิยาม

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

- การให้ การเสนอ/ให้คำมั่น/สัญญาว่าจะให้
- การรับ การเรียกร้อง

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

“บุคลากรของบริษัท” หมายถึง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับของบริษัท

นโยบาย

บริษัทไม่ยอมรับการคอร์รัปชั่นทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม และกำหนดให้บุคลากรของบริษัท ปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชั่นอย่างจริงจัง ดังนี้

1) บุคลากรของบริษัท ต้องไม่ดำเนินการหรือเข้าไปมีส่วนร่วมในการคอร์รัปชั่นทุกรูปแบบ ทั้งทางตรงและทางอ้อม

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

บุคลากรของบริษัทต้องทำความเข้าใจและปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันในทุกขั้นตอนของการปฏิบัติงาน หากพบการกระทำใดที่เข้าข่ายขัดต่อนโยบายนี้ ให้แจ้งผู้บังคับบัญชา หรือหน่วยงาน/บุคคลที่รับผิดชอบนโยบายนี้ได้รับอนุมัติทบทวนโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2568 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568

5. นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance)

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

เพื่อให้บริษัทมีความน่าเชื่อถือสำหรับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และเพื่อประโยชน์ในการสร้างคุณค่าให้กิจการอย่างยั่งยืน ตรงตามความมุ่งหวังของทั้งภาคธุรกิจ ผู้ลงทุน ตลอดจนตลาดทุนและสังคมโดยรวม บริษัทจึงได้จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยยึดหลักปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 ซึ่งจัดทำโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อเป็นแนวทางในการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

<u>หลักการและนโยบายการกำกับดูแลกิจการ</u>

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยครอบคลุมหลักปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) 8 หลักปฏิบัติ ดังนี้

หลักปฏิบัติ 1 บทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

หลักปฏิบัติ 2 วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท

หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิผล

หลักปฏิบัติ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

หลักปฏิบัติ 5 ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

หลักปฏิบัติ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

หลักปฏิบัติ 1: บทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

หลักปฏิบัติ 1.1

คณะกรรมการจะทำความเข้าใจบทบาทและตระหนักถึงความรับผิดชอบในฐานะผู้นำที่ต้องกำกับดูแลให้องค์กรมีการบริหารจัดการที่ดี ซึ่งครอบคลุมถึง

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

หลักปฏิบัติ 1.2

คณะกรรมการจะกำกับดูแลบริษัทให้นำไปสู่ผลการกำกับดูแลกิจการที่ดี (governance outcome) อย่างน้อยดังต่อไปนี้

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

ทั้งนี้ คณะกรรมการจะยึดหลักปฏิบัติดังต่อไปนี้ในการกำกับดูแลบริษัทให้นำไปสู่ผลการกำกับดูแลกิจการที่ดี

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

หลักปฏิบัติ 1.3

คณะกรรมการจะดูแลให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบระมัดระวัง (duty of care) และซื่อสัตย์สุจริตต่อองค์กร (duty of loyalty) และดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนนโยบายหรือแนวทางที่ได้กำหนดไว้รวมทั้งมีกระบวนการอนุมัติการดำเนินงานที่สำคัญ เช่น การลงทุน การทำธุรกรรมที่มีผลกระทบต่อบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน การได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การจ่ายเงินปันผล เป็นต้น

หลักปฏิบัติ 1.4

คณะกรรมการจะทำความเข้าใจขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และกำหนดขอบเขตการมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน ตลอดจนติดตามดูแลให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและฝ่ายจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย

1) คณะกรรมการจะจัดทำกฎบัตรหรือนโยบายการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการ ที่ระบุหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการเพื่อใช้อ้างอิงในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการทุกคน และจะจัดให้มีการทบทวนกฎบัตรดังกล่าวเป็นประจำอย่างน้อยปีละครั้ง รวมทั้งทบทวนการแบ่งบทบาทหน้าที่คณะกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการ อย่างสม่ำเสมอเพื่อให้สอดคล้องกับทิศทางขององค์กร
2) คณะกรรมการจะทำความเข้าใจขอบเขตหน้าที่ของตน และมอบหมายอำนาจการจัดการบริษัทให้แก่ฝ่ายจัดการ โดยทำการบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร อย่างไรก็ดี การมอบหมายดังกล่าวมิได้เป็นการปลดเปลื้องหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ คณะกรรมการจะต้องติดตามดูแลฝ่ายจัดการให้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย ทั้งนี้ ขอบเขตหน้าที่ของคณะกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการอาจพิจารณาแบ่งออกเป็น ดังนี้

   <u>เรื่องที่ควรดูแลให้มีการดำเนินการ</u> หมายถึง เรื่องที่คณะกรรมการเป็นผู้รับผิดชอบหลักให้มีในการดำเนินการอย่างเหมาะสม ทั้งนี้ คณะกรรมการอาจมอบหมายให้ฝ่ายจัดการเป็นผู้เสนอเรื่องเพื่อพิจารณาได้ ซึ่งได้แก่เรื่องดังต่อไปนี้

   - การกำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลักในการประกอบธุรกิจ
   - การสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในจริยธรรม รวมทั้งประพฤติตนเป็นต้นแบบ
   - การดูแลโครงสร้าง และการปฏิบัติของคณะกรรมการ ให้เหมาะสมต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายหลักในการประกอบธุรกิจ อย่างมีประสิทธิภาพ
   - การสรรหา พัฒนา กำหนดค่าตอบแทนและประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- การกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนที่เป็นเครื่องจูงใจให้บุคลากรปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับ วัตถุประสงค์ เป้าหมายหลักขององค์กร

เรื่องที่ดำเนินการร่วมกับฝ่ายจัดการ หมายถึง เรื่องที่คณะกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการจะพิจารณาร่วมกันโดยฝ่ายจัดการเสนอให้คณะกรรมการเห็นชอบ ซึ่งคณะกรรมการจะกำกับดูแลให้นโยบายภาพรวมสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ และเป้าหมายหลักในการประกอบธุรกิจ รวมทั้งมอบหมายให้ฝ่ายจัดการ ไปดำเนินการโดยคณะกรรมการติดตามและให้ฝ่ายจัดการรายงานให้คณะกรรมการทราบเป็นระยะ ๆ ตามที่เหมาะสม ซึ่งได้แก่ เรื่องดังต่อไปนี้

- การกำหนดและทบทวนกลยุทธ์ เป้าหมาย แผนงานประจำปี
- การดูแลความเหมาะสมเพียงพอของระบบบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน
- การกำหนดอำนาจดำเนินการที่เหมาะสมกับความรับผิดชอบของฝ่ายจัดการ
- การกำหนดกรอบการจัดสรรทรัพยากร การพัฒนาและงบประมาณ เช่น นโยบายและแผนการบริหารจัดการบุคคลและนโยบายด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
- การติดตามและประเมินผลการดำเนินงาน
- การดูแลให้การเปิดเผยข้อมูลทางการเงินและไม่ใช่การเงินมีความน่าเชื่อถือ

เรื่องที่คณะกรรมการไม่ควรดำเนินการ หมายถึง เรื่องที่คณะกรรมการจะกำกับดูแลระดับนโยบาย โดยมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการดำเนินการ ซึ่งได้แก่เรื่องดังต่อไปนี้

- การจัดการ (execution) ให้เป็นไปตามกลยุทธ์ นโยบาย แผนงานที่คณะกรรมการอนุมัติแล้ว ทั้งนี้ คณะกรรมการควรปล่อยให้ฝ่ายจัดการรับผิดชอบการตัดสินใจดำเนินงาน การจัดซื้อจัดจ้างการรับบุคลากรเข้าทำงาน ฯลฯ ตามกรอบนโยบายที่กำหนดไว้และติดตามดูแลผล โดยไม่แทรกแซงการตัดสินใจ เว้นแต่มีเหตุจำเป็น
- เรื่องที่ข้อกำหนดห้ามไว้ เช่น การอนุมัติรายการที่กรรมการมีส่วนได้เสีย เป็นต้น

หลักปฏิบัติ 2: กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 2.1

คณะกรรมการจะกำหนดหรือดูแลให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท (objectives) เป็นไปเพื่อความยั่งยืน โดยเป็นวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งบริษัท ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม

1) คณะกรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบดูแลให้บริษัท มีวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายหลัก (objectives) ที่ชัดเจน เหมาะสม สามารถใช้เป็นแนวคิดหลักในการกำหนดรูปแบบธุรกิจ (business model) และสื่อสาร ให้ทุกคนในองค์กรขับเคลื่อนไปในทิศทางเดียวกัน โดยจัดทำเป็นวิสัยทัศน์ และค่านิยมร่วมขององค์กร (vision and values) หรือวัตถุประสงค์และหลักการ (principles and purposes) หรืออื่นๆ ในทำนองเดียวกัน
2) ในการบรรลุวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายหลัก คณะกรรมการจะกำหนดรูปแบบธุรกิจ (business model) ที่สามารถสร้างคุณค่าให้ทั้งแก่บริษัท ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวมควบคู่กันไปโดยพิจารณาถึง
   - สภาพแวดล้อมและการเปลี่ยนแปลงปัจจัยต่างๆ รวมทั้งการนำเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสม
   - ความต้องการของลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสีย
   - ความพร้อม ความชำนาญ ความสามารถในการแข่งขันของบริษัท

- วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งบริษัท
- กลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท
- ความสามารถในการทำกำไร หรือแข่งขันด้วยการสร้างคุณค่าให้บริษัท และลูกค้า (value proposition)
- ความสามารถในการดำรงอยู่ของบริษัท ในระยะยาว 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 ตลอดจนกลยุทธ์ในระยะเวลาปานกลางและ/หรือประจำปีของบริษัทสอดคล้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท โดยมีการนำเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสม และปลอดภัย

1) คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้การจัดทำกลยุทธ์และแผนงานประจำปีที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท โดยคำนึงถึงปัจจัยแวดล้อมของบริษัท ณ ขณะนั้น ตลอดจนโอกาสและความเสี่ยงที่ยอมรับได้และสนับสนุนให้มีการจัดทำ หรือทบทวนวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์สำหรับระยะปานกลาง 3-5 ปีด้วย เพื่อให้มั่นใจว่ากลยุทธ์และแผนงานประจำปีได้คำนึงถึงผลกระทบในระยะเวลาที่ยาวขึ้น และยังพอจะคาดการณ์ได้ตามสมควร
2) ในการกำหนดกลยุทธ์และแผนงานประจำปี คณะกรรมการจะดูแลให้มีการวิเคราะห์สภาพแวดล้อม ปัจจัยและความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องตลอดสาย value chain รวมทั้งปัจจัยต่างๆ ที่อาจมีผลต่อการบรรลุเป้าหมายหลักของบริษัท โดยมีกลไกที่ทำให้เข้าใจความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียอย่างแท้จริง
   - ระบุวิธีการ กระบวนการ ช่องทางการมีส่วนร่วมหรือช่องทางการสื่อสารระหว่างผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัท ไว้ชัดเจน เพื่อให้บริษัท สามารถเข้าถึงและได้รับข้อมูลประเด็นหรือความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มได้อย่างถูกต้องใกล้เคียงมากที่สุด
   - ระบุผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องของบริษัท ทั้งภายในและภายนอก ทั้งที่เป็นตัวบุคคล กลุ่มบุคคล หน่วยงานองค์กร เช่น พนักงาน ผู้ลงทุน ลูกค้า คู่ค้า ชุมชน หน่วยงานราชการ หน่วยงานกำกับดูแล เป็นต้น
   - ระบุประเด็นและความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อนำไปวิเคราะห์และจัดระดับประเด็นดังกล่าวตามความสำคัญและผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อทั้งบริษัท และผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ เพื่อเลือกเรื่องสำคัญที่จะเป็นการสร้างคุณค่าร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียมาดำเนินการให้เกิดผล
3) คณะกรรมการจะกำหนดเป้าหมายให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจและศักยภาพของบริษัท โดยคณะกรรมการจะพิจารณากำหนดเป้าหมายทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงิน นอกจากนี้ คณะกรรมการจะตระหนักถึงความเสี่ยงของการตั้งเป้าหมายที่อาจนำไปสู่การประพฤติที่ผิดกฎหมาย หรือขาดจริยธรรม (unethical conduct)
4) คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีการถ่ายทอดวัตถุประสงค์และเป้าหมายผ่านกลยุทธ์และแผนงานให้ทั่วทั้งองค์กร

5) คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีการจัดสรรทรัพยากรและการควบคุมการดำเนินงานที่เหมาะสมและติดตามการดำเนินการตามกลยุทธ์และแผนงานประจำปี โดยจัดให้มีผู้ทำหน้าที่รับผิดชอบดูแลและติดตามผลการดำเนินงาน

หลักปฏิบัติ 3: เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิผล

หลักปฏิบัติ 3.1

คณะกรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการกำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการ ทั้งในเรื่องขนาดองค์ประกอบสัดส่วนกรรมการที่เป็นอิสระที่เหมาะสมและจำเป็นต่อการนำพาองค์กรสู่วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักที่กำหนดไว้

1) คณะกรรมการมีหน้าที่ดูแลให้คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายทั้งในด้านทักษะประสบการณ์ ความสามารถและคุณลักษณะเฉพาะด้าน เพื่อให้มั่นใจว่า จะได้คณะกรรมการโดยรวมที่มีคุณสมบัติเหมาะสม สามารถ เข้าใจและตอบสนองความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียได้ รวมทั้งต้องมีกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารอย่างน้อย 1 คนที่มีประสบการณ์ในธุรกิจหรืออุตสาหกรรมหลักที่บริษัทดำเนินกิจการอยู่
2) คณะกรรมการจะพิจารณาจำนวนกรรมการที่เหมาะสม สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยต้องมีจำนวนกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คน และไม่เกิน 12 คน
3) คณะกรรมการจะมีสัดส่วนระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหารและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารที่สะท้อนอำนาจที่ถ่วงดุลกันอย่างเหมาะสม โดย
   - กรรมการส่วนใหญ่เป็นกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารที่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำงานของฝ่ายจัดการได้อย่างอิสระ
   - กรรมการอิสระมีจำนวนและคุณสมบัติของกรรมการอิสระตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งดูแล ให้กรรมการอิสระสามารถทำงานร่วมกับคณะกรรมการทั้งหมดได้อย่างมีประสิทธิภาพและสามารถแสดงความเห็นได้อย่างอิสระ
4) คณะกรรมการจะดำเนินการเปิดเผยนโยบายในการกำหนดองค์ประกอบของคณะกรรมการที่มีความหลากหลาย และข้อมูลกรรมการ อาทิ อายุ ประวัติการศึกษา ประสบการณ์ สัดส่วนการถือหุ้น จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ และการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น ในรายงานประจำปีและบน website ของบริษัท

หลักปฏิบัติ 3.2

คณะกรรมการจะเลือกบุคคลที่เหมาะสมเป็นประธานกรรมการ และดูแลให้มั่นใจว่า องค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการเอื้อต่อการใช้ดุลพินิจในการตัดสินใจอย่างมีอิสระ

1) ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ
2) ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีหน้าที่ความรับผิดชอบต่างกัน คณะกรรมการจะกำหนดอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารให้ชัดเจน และเพื่อไม่ให้คนใดคนหนึ่งมีอำนาจโดยไม่จำกัด บริษัทจะแยกบุคคลที่ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการออกจากบุคคลที่ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3) ประธานกรรมการมีบทบาทเป็นผู้นำของคณะกรรมการ โดยหน้าที่ของประธานกรรมการจะครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้
   - การกำกับ ติดตาม และดูแลให้มั่นใจได้ว่า การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กร
   - การดูแลให้มั่นใจว่า กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมองค์กรที่มีจริยธรรม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี

- การกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการโดยหารือร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และมีมาตรการที่ดูแลให้เรื่องสำคัญได้ถูกบรรจุเป็นวาระการประชุม
- การจัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่องและมากพอที่กรรมการจะอภิปรายประเด็นสำคัญกันอย่างรอบคอบโดยทั่วกัน การส่งเสริมให้กรรมการมีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบ ให้ความเห็นได้อย่างอิสระ
- การเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหารและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

4) คณะกรรมการจะกำหนดนโยบายให้กรรมการอิสระมีการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกินเก้า (9) ปีนับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรก ในกรณีที่จะแต่งตั้งกรรมการอิสระนั้นให้ดำรงตำแหน่งต่อไป คณะกรรมการจะพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความจำเป็นดังกล่าว
5) เพื่อให้เรื่องสำคัญได้รับการพิจารณาในรายละเอียดอย่างรอบคอบ คณะกรรมการจะพิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อพิจารณาประเด็นเฉพาะเรื่อง กลั่นกรองข้อมูล และเสนอแนวทางพิจารณาก่อนเสนอให้คณะกรรมการเห็นชอบต่อไป
6) คณะกรรมการจะดูแลให้มีการเปิดเผยบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อย จำนวนครั้งของการประชุมและจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมาและรายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด

หลักปฏิบัติ 3.3

1) คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีการประชุม เพื่อพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลเพื่อให้ได้กรรมการที่มีคุณสมบัติที่จะทำให้คณะกรรมการมีองค์ประกอบความรู้ความชำนาญที่เหมาะสมรวมทั้งมีการพิจารณาประวัติของบุคคลดังกล่าว ก่อนจะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นผู้แต่งตั้งกรรมการ นอกจากนี้ บริษัทจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงข้อมูลอย่างเพียงพอเกี่ยวกับบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อประกอบการตัดสินใจ
2) คณะกรรมการบริษัทจะทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการก่อนที่จะมีการสรรหากรรมการที่ครบวาระ และในกรณีที่เป็นการเสนอชื่อกรรมการรายเดิม คณะกรรมการบริษัทจะคำนึงถึงผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการรายดังกล่าวประกอบด้วย
3) ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัทในกระบวนการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนให้มีการเปิดเผยข้อมูลของที่ปรึกษานั้นไว้ในรายงานประจำปี รวมทั้งความเป็นอิสระหรือไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

หลักปฏิบัติ 3.4

ในการเสนอค่าตอบแทนคณะกรรมการให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาให้โครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนมีความเหมาะสมกับความรับผิดชอบและจูงใจให้คณะกรรมการนำพาองค์กรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว

1) ค่าตอบแทนของกรรมการจะต้องสอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายระยะยาวของบริษัท ประสบการณ์ ภาระหน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ (Accountability and Responsibility) รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการแต่ละคน ทั้งนี้ อยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบได้กับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม

2) ผู้ถือหุ้นต้องเป็นผู้อนุมัติโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนกรรมการ ทั้งรูปแบบที่เป็นตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงิน โดยคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาค่าตอบแทนแต่ละรูปแบบให้มีความเหมาะสม ทั้งค่าตอบแทนในอัตราคงที่ (เช่น ค่าตอบแทนประจำ เบี้ยประชุม) และค่าตอบแทนตามผลดำเนินงานของบริษัท (เช่น โบนัส บำเหน็จ) โดยเชื่อมโยงกับมูลค่าที่บริษัทสร้างให้กับผู้ถือหุ้น แต่ไม่อยู่ในระดับที่สูงเกินไปจนทำให้เกิดการมุ่งเน้นแต่ผลประกอบการระยะสั้น
3) คณะกรรมการจะเปิดเผยนโยบายและหลักเกณฑ์การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการที่สะท้อนถึงภาระหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละคน รวมทั้งรูปแบบและจำนวนของค่าตอบแทนด้วย ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าตอบแทนที่เปิดเผย ให้รวมถึงค่าตอบแทนที่กรรมการแต่ละท่านได้รับจากการเป็นกรรมการของบริษัทย่อยด้วย

หลักปฏิบัติ 3.5

คณะกรรมการมีหน้าที่กำกับดูแลให้กรรมการทุกคนมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ

1) คณะกรรมการจะดูแลให้มั่นใจว่า มีกลไกสนับสนุนให้กรรมการเข้าใจบทบาทหน้าที่ของตน
2) คณะกรรมการจะกำหนดหลักเกณฑ์ในการดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่นของกรรมการโดยพิจารณาถึงประสิทธิภาพการทำงานของกรรมการที่ดำรงตำแหน่งหลายบริษัท และเพื่อให้มั่นใจว่ากรรมการสามารถทุ่มเทเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทได้มีอย่างเพียงพอ โดยจะกำหนดจำนวนบริษัทจดทะเบียนที่กรรมการแต่ละคนจะไปดำรงตำแหน่งให้เหมาะสมกับลักษณะหรือสภาพธุรกิจของบริษัท
3) คณะกรรมการจะจัดให้มีระบบการรายงานการดำรงตำแหน่งอื่นของกรรมการ และเปิดเผยให้เป็นที่รับทราบ
4) ในกรณีที่กรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหาร หรือมีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในกิจการอื่นที่มีความขัดแย้ง หรือสามารถใช้โอกาสหรือข้อมูลของบริษัท เพื่อประโยชน์ของตน คณะกรรมการต้องดูแลให้มั่นใจว่าบริษัทมีมาตรการป้องกันอย่างเพียงพอและมีการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นรับทราบตามความเหมาะสม
5) ให้กรรมการแต่ละคนเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมดที่ได้จัดให้มีขึ้นในรอบปี เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุจำเป็น

หลักปฏิบัติ 3.6

คณะกรรมการมีหน้าที่กำกับดูแลให้มีกรอบและกลไกในการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อย (ถ้ามี) และกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ในระดับที่เหมาะสมกับกิจการแต่ละแห่ง รวมทั้งบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนมีความเข้าใจถูกต้องตรงกันด้วย

1) คณะกรรมการจะพิจารณากำหนดนโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อย (ถ้ามี) ซึ่งรวมถึง
   - ระดับการแต่งตั้งบุคคลไปเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย โดยให้คณะกรรมการเป็นผู้แต่งตั้งเว้นแต่บริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทขนาดเล็กที่เป็น operating arms ของบริษัท คณะกรรมการอาจมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งก็ได้
   - กำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัท ตามข้อ (1) และให้ตัวแทนของบริษัทดูแลให้การปฏิบัติเป็นไปตามนโยบายของบริษัทย่อย และในกรณีที่บริษัทย่อยมีผู้ร่วมลงทุนอื่น คณะกรรมการจะกำหนดนโยบายให้ตัวแทนทำหน้าที่อย่างดีที่สุดเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทย่อย และให้สอดคล้องกับนโยบายของบริษัทแม่

- ระบบการควบคุมภายในของบริษัทย่อยที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอและการทำรายการต่างๆ เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมาย และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- การเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงานการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การทำรายการอื่นที่สำคัญ การเพิ่มทุน การลดทุน การเลิกบริษัทย่อยเป็นต้น

2) หากเป็นการเข้าร่วมลงทุนในกิจการอื่นอย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีสัดส่วนการถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงตั้งแต่ร้อยละ 20 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 และจำนวนเงินลงทุนหรืออาจต้องลงทุนเพิ่มเติมมีนัยสำคัญต่อบริษัทในกรณีที่จำเป็น คณะกรรมการจะดูแลให้มีการจัดทำสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders' Agreement) หรือข้อตกลงอื่นเพื่อให้เกิดความชัดเจนเกี่ยวกับอำนาจในการบริหารจัดการและการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญ การติดตามผลการดำเนินงาน เพื่อสามารถใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำงบการเงินของบริษัทได้มีตามมาตรฐานและกำหนดเวลา

หลักปฏิบัติ 3.7

คณะกรรมการจะจัดให้มีการประเมินผลการทำงานของกรรมการทั้งคณะ รวมทั้งประเมินผลการทำงานของกรรมการรายบุคคล เพื่อพิจารณาทบทวนผลงาน ปัญหาและอุปสรรคในแต่ละปี เพื่อสามารถนำผลการประเมินไปใช้ในการพัฒนาและปรับปรุงการปฏิบัติงานในด้านต่าง ๆ ได้

หลักปฏิบัติ 3.8

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้คณะกรรมการและกรรมการแต่ละคนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ ลักษณะการประกอบธุรกิจ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ตลอดจนสนับสนุนให้กรรมการทุกคนได้รับการเสริมสร้างทักษะและความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ

1) คณะกรรมการจะดูแลให้มั่นใจว่า บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการใหม่ จะได้รับการแนะนำและมีข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ ซึ่งรวมถึงความเข้าใจในวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยมองค์กร ตลอดจนลักษณะธุรกิจและแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัท
2) คณะกรรมการจะดูแลให้กรรมการได้รับการอบรมและพัฒนาความรู้ที่จำเป็นอย่างต่อเนื่อง
3) คณะกรรมการจะทำความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมาย กฎเกณฑ์ มาตรฐาน ความเสี่ยง และสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ รวมทั้งได้รับทราบข้อมูลที่เป็นปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ
4) คณะกรรมการจะเปิดเผยข้อมูลการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องของคณะกรรมการในรายงานประจำปี

หลักปฏิบัติ 3.9

คณะกรรมการจะดูแลให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของคณะกรรมการเป็นไปด้วยความเรียบร้อยสามารถเข้าถึงข้อมูลที่จำเป็น และมีเลขานุการบริษัทที่มีความรู้และประสบการณ์ที่จำเป็นและเหมาะสมต่อการสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการ

1) คณะกรรมการจะจัดให้มีกำหนดการประชุมและวาระการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้าเพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้
2) จำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการจะพิจารณาให้เหมาะสมกับภาระหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัท แต่ไม่น้อยกว่าสี่ (4) ครั้งต่อปี
3) คณะกรรมการจะดูแลให้มีกลไกให้กรรมการแต่ละคน รวมทั้งฝ่ายจัดการมีอิสระที่จะเสนอเรื่องที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทเข้าสู่วาระการประชุม

4) เอกสารประกอบการประชุมจะจัดส่งให้แก่กรรมการเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นเร่งด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัท จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้
5) คณะกรรมการจะสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการเพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดเพิ่มเติมในฐานะที่เกี่ยวข้องกับปัญหาโดยตรง และเพื่อให้มีโอกาสรู้จักผู้บริหารระดับสูงสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดตำแหน่ง
6) คณะกรรมการจะเข้าถึงสารสนเทศที่จำเป็นเพิ่มเติมได้จากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เลขานุการบริษัท หรือผู้บริหารอื่นที่ได้รับมอบหมาย ภายในขอบเขตนโยบายที่กำหนด และในกรณีที่จำเป็น คณะกรรมการอาจจัดให้มีความเห็นอิสระจากที่ปรึกษาหรือผู้ประกอบวิชาชีพภายนอก โดยถือเป็นค่าใช้จ่ายของบริษัท
7) คณะกรรมการอาจพิจารณากำหนดเป็นนโยบายให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีโอกาสที่จะประชุมระหว่างกันเองตามความจำเป็นเพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย โดยแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมด้วย
8) คณะกรรมการจะกำหนดคุณสมบัติและประสบการณ์ของเลขานุการบริษัทที่เหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ในการให้คำแนะนำเกี่ยวกับด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบ ดูแลการจัดการเอกสารการประชุมคณะกรรมการ เอกสารสำคัญต่างๆ และกิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ นอกจากนี้ คณะกรรมการจะเปิดเผยคุณสมบัติและประสบการณ์ของเลขานุการบริษัทในรายงานประจำปี และบน website ของบริษัท
9) เลขานุการบริษัทจะฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องที่จะเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่และในกรณีที่มีหลักสูตรรับรอง (certified program) เลขานุการบริษัทจะเข้ารับการอบรมหลักสูตรดังกล่าวด้วย

หลักปฏิบัติ 4: สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

หลักปฏิบัติ 4.1

คณะกรรมการจะดำเนินการให้มั่นใจว่ามีการสรรหาและพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงให้มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมาย

1) คณะกรรมการจะพิจารณาหรือมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2) คณะกรรมการจะติดตามดูแลให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดูแลให้มีผู้บริหารระดับสูงที่เหมาะสมโดยอย่างน้อยคณะกรรมการหรือคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหาและแต่งตั้งบุคคล เห็นชอบบุคคลที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเสนอให้เป็นผู้บริหารระดับสูง
3) เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างต่อเนื่อง คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อเป็นการเตรียมสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง
4) คณะกรรมการจะส่งเสริมและสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงได้รับการอบรมและพัฒนาเพื่อเพิ่มพูนความรู้และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติงาน

หลักปฏิบัติ 4.2

คณะกรรมการโดยคำแนะนำของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะกำกับดูแลให้มีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและการประเมินผลที่เหมาะสม

1) คณะกรรมการโดยคำเสนอแนะของคณะกรรมการบริหารจะกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนที่เป็นเครื่องจูงใจให้ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กรและสอดคล้องกับผลประโยชน์ของบริษัท ในระยะยาว
2) คณะกรรมการจะพิจารณาเห็นชอบหลักเกณฑ์และปัจจัยในการประเมินผลงาน ตลอดจนอนุมัติโครงสร้างค่าตอบแทนของผู้บริหารระดับสูง และติดตามให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารประเมินผู้บริหารระดับสูงให้สอดคล้องกับหลักการประเมินดังกล่าว

หลักปฏิบัติ 4.3

คณะกรรมการจะทำความเข้าใจโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นที่อาจมีผลกระทบต่อการบริหารและการดำเนินงานของบริษัท

1) คณะกรรมการจะทำความเข้าใจโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้น ซึ่งอาจอยู่ในรูปแบบของข้อตกลงภายในกิจการครอบครัวไม่ว่าจะเป็นลายลักษณ์อักษรหรือไม่ ข้อตกลงผู้ถือหุ้น หรือนโยบายของกลุ่มบริษัทแม่ ซึ่งมีผลต่ออำนาจในการควบคุมการบริหารจัดการบริษัท
2) คณะกรรมการจะดูแลไม่ให้ข้อตกลงตามข้อ 4.3.1 เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ เช่น การมีบุคคลที่เหมาะสมมาสืบทอดตำแหน่ง
3) คณะกรรมการจะดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลตามข้อตกลงต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อการควบคุมบริษัท

หลักปฏิบัติ 4.4

คณะกรรมการจะติดตามดูแลการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์และแรงจูงใจที่เหมาะสม

1) คณะกรรมการจะดูแลให้มีการบริหารทรัพยากรบุคคลที่สอดคล้องกับทิศทางและกลยุทธ์ขององค์กร พนักงานในทุกระดับมีความรู้ ความสามารถ แรงจูงใจที่เหมาะสม และได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมเพื่อรักษาบุคลากรที่มีความสามารถขององค์กรไว้
2) คณะกรรมการจะดูแลให้มีการจัดตั้งกองทุนสำรองรองเลี้ยงชีพหรือกลไกอื่นเพื่อดูแลให้พนักงานมีการออมอย่างเพียงพอสำหรับรองรับการเกษียณ รวมทั้งสนับสนุนให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการเงิน การเลือกนโยบายการลงทุนที่สอดคล้องกับช่วงอายุ ระดับความเสี่ยง

หลักปฏิบัติ 5: การประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

หลักปฏิบัติ 5.1

คณะกรรมการให้ความสำคัญและสนับสนุนการดำเนินการที่ก่อให้เกิดมูลค่าแก่ธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างคุณประโยชน์ต่อลูกค้าหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง และมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

1) คณะกรรมการจะให้ความสำคัญกับการสร้างวัฒนธรรมองค์กร และดูแลให้ฝ่ายจัดการนำไปเป็นส่วนหนึ่งในการทบทวนกลยุทธ์ การวางแผนพัฒนาปรับปรุงการดำเนินงานและการติดตามผลการดำเนินงาน

2) คณะกรรมการจะส่งเสริมการดำเนินการ เพื่อเพิ่มคุณค่าให้บริษัทตามสภาพปัจจัยแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ ซึ่งอาจครอบคลุมการกำหนดรูปแบบธุรกิจ (Business Model) วิธีคิดมุมมองในการออกแบบและพัฒนาสินค้าและบริการ การวิจัย การปรับปรุงกระบวนการผลิตและกระบวนการทำงาน รวมทั้งการร่วมมือกับคู่ค้า

ทั้งนี้ การดำเนินการข้างต้นควรมีลักษณะเป็นไปเพื่อการสร้างประโยชน์ร่วมกันทั้งแก่บริษัท ลูกค้า คู่ค้า สังคมและสิ่งแวดล้อม และไม่สนับสนุนให้เกิดพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสม กิจกรรมที่ผิดกฎหมายหรือขาดจริยธรรม

หลักปฏิบัติ 5.2

คณะกรรมการจะติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และสะท้อนอยู่ในแผนดำเนินการ (Operational Plan) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าทุกฝ่ายขององค์กรได้ดำเนินการสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก และแผนกลยุทธ์ (Strategies) ของบริษัท

1) คณะกรรมการจะดูแลให้มีกลไกที่ทำให้มั่นใจว่า บริษัทประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรมมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ไม่ละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อเป็นแนวทางให้ทุกส่วนในองค์กรสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก ที่เป็นไปด้วยความยั่งยืน โดยจัดทำนโยบายจรรยาบรรณทางธุรกิจให้ครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

<u>ความรับผิดชอบต่อพนักงานและลูกจ้าง</u> โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้องและปฏิบัติต่อพนักงานและลูกจ้างอย่างเป็นธรรมและเคารพสิทธิมนุษยชน ได้แก่ การกำหนดค่าตอบแทนและค่าผลประโยชน์อื่นๆ ที่เป็นธรรม การจัดสวัสดิการที่ไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนดหรือมากกว่าตามความเหมาะสม การดูแลสุขภาพอนามัยและความปลอดภัยในการทำงาน การอบรมให้ความรู้ พัฒนาศักยภาพและส่งเสริมความก้าวหน้า รวมถึงเปิดโอกาสให้พนักงานมีโอกาสพัฒนาทักษะการทำงานในด้านอื่นๆ

<u>ความรับผิดชอบต่อลูกค้า</u> โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง และคำนึงถึงสุขภาพ ความปลอดภัย ความเป็นธรรม การเก็บรักษาข้อมูลลูกค้า การบริการหลังการขายตลอดช่วงอายุสินค้าและบริการ การติดตามวัดผลความพึงพอใจของลูกค้าเพื่อการพัฒนาปรับปรุงสินค้าและบริการ รวมทั้งการโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขายต้องกระทำอย่างมีความรับผิดชอบ ไม่ทำให้เกิดความเข้าใจผิด หรือใช้ประโยชน์จากความเข้าใจผิดของลูกค้า

<u>ความรับผิดชอบต่อคู่ค้า</u> โดยมีกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างและเงื่อนไขสัญญาหรือข้อตกลงที่เป็นธรรม การช่วยให้ความรู้ พัฒนาศักยภาพและยกระดับความสามารถในการผลิตและให้บริการให้ได้มาตรฐาน ชี้แจงและดูแลให้คู่ค้าเคารพสิทธิมนุษยชนและปฏิบัติต่อแรงงานตนเองอย่างเป็นธรรม รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมถึงติดตามตรวจสอบและประเมินผลคู่ค้าเพื่อพัฒนาการประกอบธุรกิจระหว่างกันอย่างยั่งยืน

<u>ความรับผิดชอบต่อชุมชน</u> โดยนำความรู้และประสบการณ์ทางธุรกิจมาพัฒนาโครงการที่สามารถสร้างเสริมประโยชน์ต่อชุมชนได้อย่างเป็นรูปธรรม มีการติดตามและวัดผลความคืบหน้าและความสำเร็จในระยะยาว

<u>ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม</u> โดยป้องกัน ลด จัดการและดูแลให้มั่นใจว่าบริษัทจะไม่สร้างหรือก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งครอบคลุมการใช้วัตถุดิบ การใช้พลังงาน การใช้น้ำ การใช้ทรัพยากรหมุนเวียน การปลดปล่อยและจัดการของเสียที่เกิดจากการประกอบธุรกิจ การปล่อยก๊าซเรือนกระจก เป็นต้น

<u>การแข่งขันอย่างเป็นธรรม</u> โดยการประกอบธุรกิจอย่างเปิดเผยโปร่งใสและไม่สร้างความได้เปรียบทางการแข่งขันอย่างไม่เป็นธรรม

การต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชั่น โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้องและกำหนดให้บริษัทมีและประกาศนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชั่นต่อสาธารณะ โดยบริษัท อาจพิจารณาเข้าร่วมเป็นภาคีเครือข่ายในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชั่น รวมถึงสนับสนุนให้บริษัทอื่น ๆ และคู่ค้ามีและประกาศนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชั่น รวมทั้งเข้าร่วมเป็นภาคีเครือข่ายด้วย

หลักปฏิบัติ 5.3

คณะกรรมการจะติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดสรรและจัดการทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล เพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักได้อย่างยั่งยืน

1) คณะกรรมการจะตระหนักถึงความจำเป็นของทรัพยากรที่ต้องใช้ รวมทั้งตระหนักว่าการใช้ทรัพยากรแต่ละประเภทมีผลกระทบต่อกันและกัน
2) คณะกรรมการจะตระหนักว่า รูปแบบธุรกิจ (business model) ที่ต่างกัน ทำให้เกิดผลกระทบต่อทรัพยากรที่ต่างกันด้วย ดังนั้น ในการตัดสินใจเลือกรูปแบบธุรกิจ ให้คำนึงถึงผลกระทบและความคุ้มค่าที่จะเกิดขึ้นต่อทรัพยากร โดยยังคงอยู่บนพื้นฐานของการมีจริยธรรม มีความรับผิดชอบและสร้างคุณค่าให้แก่บริษัทอย่างยั่งยืน

ทั้งนี้ ทรัพยากรที่บริษัทพึงคำนึงถึงมีอย่างน้อย 4 ประเภท ได้แก่ การเงิน (Financial Capital) ด้านบุคลากร (Human Capital) สังคมและความสัมพันธ์ (Social and Relationship Capital) และธรรมชาติ (Natural Capital)

หลักปฏิบัติ 5.4

คณะกรรมการจะจัดให้มีกรอบการกำกับดูแลและการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กร ที่สอดคล้องกับความต้องการของบริษัท รวมทั้งดูแลให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและพัฒนาการดำเนินงาน การบริหารความเสี่ยง เพื่อให้บริษัทสามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท

1) คณะกรรมการจะจัดให้มีนโยบายในเรื่องการจัดสรรและการบริหารทรัพยากรด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ซึ่งครอบคลุมถึงการจัดสรรทรัพยากรให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ และการกำหนดแนวทางเพื่อรองรับในกรณีที่ไม่สามารถจัดสรรทรัพยากรได้เพียงพอตามที่กำหนดไว้
2) คณะกรรมการจะดูแลให้การบริหารความเสี่ยงขององค์กรครอบคลุมถึงการบริหารและจัดการความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศด้วย
3) คณะกรรมการจะจัดให้มีนโยบายและมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบสารสนเทศ ทั้งนี้ กรอบการกำกับดูแลและการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กร ได้แก่
   - บริษัทได้ทำตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับและมาตรฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ
   - บริษัทมีระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล ในการรักษาความลับ (Confidentiality) การรักษาความน่าเชื่อถือ (Integrity) และความพร้อมใช้ของข้อมูล (Availability) รวมทั้งป้องกันมิให้มีการนำข้อมูลไปใช้ในทางมิชอบ หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อมูลโดยไม่ได้รับอนุญาต
   - บริษัทได้พิจารณาความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และมีมาตรการในการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวในด้านต่างๆ เช่น การบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Management) การบริหารจัดการเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อความมั่นคงปลอดภัยของระบบสารสนเทศ (Incident Management) การบริหารจัดการทรัพย์สินสารสนเทศ (Asset Management) เป็นต้น

- บริษัทได้พิจารณาการจัดสรรและบริหารทรัพยากรด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ มีการกำหนดหลักเกณฑ์และปัจจัยในการกำหนดลำดับความสำคัญของแผนงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เช่น ความเหมาะสมสอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ ผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ความเร่งด่วนในการใช้งาน งบประมาณและทรัพยากรบุคคลด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และความสอดคล้องกับรูปแบบธุรกิจ (Business Model) เป็นต้น

หลักปฏิบัติ 6: ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

หลักปฏิบัติ 6.1

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มั่นใจว่า บริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่จะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์อย่างมีประสิทธิผล และมีการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

1) คณะกรรมการจะทำความเข้าใจความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัทและอนุมัติความเสี่ยงที่ยอมรับได้
2) คณะกรรมการจะพิจารณาและอนุมัตินโยบายการบริหารความเสี่ยงที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก กลยุทธ์ และความเสี่ยงที่ยอมรับได้ของบริษัท สำหรับเป็นกรอบการปฏิบัติงานในกระบวนการบริหารความเสี่ยงของทุกคนในองค์กรให้เป็นทิศทางเดียวกัน ทั้งนี้ คณะกรรมการจะให้ความสำคัญกับสัญญาณเตือนภัยล่วงหน้าและดูแลให้มีการทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำ
3) คณะกรรมการจะดูแลให้บริษัทมีการระบุความเสี่ยง โดยพิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายในองค์กรที่อาจส่งผลให้บริษัทไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้
   ทั้งนี้ ความเสี่ยงหลักที่คณะกรรมการจะให้ความสำคัญ อาจแบ่งออกเป็น ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (Operational Risk) ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk) และความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับ (Compliance Risk) เป็นต้น
4) คณะกรรมการจะดูแลให้มั่นใจว่า บริษัทได้มีการประเมินผลกระทบและโอกาสที่เกิดขึ้นของความเสี่ยงที่ได้ระบุไว้เพื่อจัดลำดับความเสี่ยง และมีวิธีจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม
5) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบกลั่นกรองข้อ 1) ถึง 4) ก่อนเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา
6) คณะกรรมการจะติดตามและประเมินประสิทธิผลของการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
7) คณะกรรมการมีหน้าที่ดูแลให้บริษัทประกอบธุรกิจให้เป็นไปตามกฎหมาย และมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง ทั้งของในประเทศและในระดับสากล
8) ในกรณีที่บริษัทมีบริษัทย่อยหรือกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น มีสัดส่วนการถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงตั้งแต่ร้อยละ 20 แต่ไม่เกินร้อยละ 50) คณะกรรมการจะนำผลประเมินระบบควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการพิจารณาตามข้อ 1) ถึง 7) ด้วย

หลักปฏิบัติ 6.2

คณะกรรมการจะจัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและอิสระ

1) คณะกรรมการจะจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 3 คน ซึ่งทุกคนต้องเป็นกรรมการอิสระ และมีคุณสมบัติและหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2) คณะกรรมการจะกำหนดหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบไว้เป็นลายลักษณ์อักษร โดยมีหน้าที่อย่างน้อยตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ

3) คณะกรรมการจะดูแลให้บริษัทจัดให้มีกลไกหรือเครื่องมือที่จะทำให้คณะกรรมการตรวจสอบสามารถเข้าถึงข้อมูลที่จำเป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย เช่น เอื้ออำนวยให้คณะกรรมการตรวจสอบสามารถเรียกผู้ที่เกี่ยวข้องมาให้ข้อมูล การได้หารือร่วมกับผู้สอบบัญชี หรือแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใดมาประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบได้
4) คณะกรรมการจะจัดให้มีบุคคลหรือหน่วยงานตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบในการพัฒนาและสอบทานประสิทธิภาพระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน พร้อมทั้งรายงานให้คณะกรรมการตรวจสอบและเปิดเผยรายงานการสอบทานไว้ในรายงานประจำปี
5) คณะกรรมการตรวจสอบต้องให้ความเห็นถึงความเพียงพอของระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในและเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี

หลักปฏิบัติ 6.3

คณะกรรมการจะติดตามดูแลและจัดการความขัดแย้งของผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างบริษัทกับฝ่ายจัดการ คณะกรรมการ หรือผู้ถือหุ้น รวมไปถึงการป้องกันการใช้ประโยชน์อันมิควรในทรัพย์สิน ข้อมูล และโอกาสของบริษัท และการทำธุรกรรมกับผู้ที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวโยงกับบริษัทในลักษณะที่ไม่สมควร

1) คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการรักษาความลับ (Confidentiality) การรักษาความน่าเชื่อถือ (Integrity) และความพร้อมใช้ของข้อมูล (Availability) รวมทั้งการจัดการข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ (Market Sensitive Information) นอกจากนี้ คณะกรรมการจะดูแลให้กรรมการ ผู้บริหารระดับสูง และพนักงาน ตลอดจนบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องอาทิ ที่ปรึกษาทางกฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน ปฏิบัติตามระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลด้วย
2) คณะกรรมการจะดูแลให้มีการจัดการและติดตามรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ รวมทั้งดูแลให้มีแนวทางและวิธีปฏิบัติเพื่อให้การทำรายการดังกล่าวเป็นไปตามขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูล ตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ โดยที่ผู้มีส่วนได้เสียไม่ควรมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
3) คณะกรรมการจะจัดให้มีข้อกำหนดให้กรรมการรายงานการมีส่วนได้เสียอย่างน้อยก่อนการพิจารณาวาระการประชุมคณะกรรมการ และบันทึกไว้ในรายงานการประชุมคณะกรรมการ คณะกรรมการจะดูแลให้กรรมการที่มีส่วนได้เสียอย่างมีนัยสำคัญในลักษณะที่อาจทำให้กรรมการรายดังกล่าวไม่สามารถให้ความเห็นได้อย่างอิสระ งดเว้นจากการมีส่วนร่วมในการประชุมพิจารณาในวาระนั้น

หลักปฏิบัติ 6.4

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีการจัดทำนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านคอร์รัปชั่นที่ชัดเจนและสื่อสารในทุกระดับขององค์กรและต่อคนนอกเพื่อให้เกิดการนำไปปฏิบัติได้จริง รวมถึงการสนับสนุนกิจกรรมที่ส่งเสริมและปลูกฝังให้พนักงานทุกคนปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

หลักปฏิบัติ 6.5

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้บริษัทมีกลไกในการรับเรื่องร้องเรียนและการดำเนินการกรณีมีการชี้เบาะแส

1) คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีกลไกและกระบวนการจัดการ ข้อร้องเรียนของผู้มีส่วนได้เสีย และดูแลให้มีการจัดช่องทางเพื่อการรับข้อร้องเรียนที่มีความสะดวกและมีมากกว่าหนึ่งช่องทาง รวมทั้งเปิดเผยช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนไว้ใน website หรือรายงานประจำปี
2) คณะกรรมการจะดูแลให้มีนโยบายและแนวทางที่ชัดเจนในกรณีที่มีการชี้เบาะแส โดยจะกำหนดให้มีช่องทางในการแจ้งเบาะแสผ่านทาง E-mail ของบริษัท หรือผ่านกรรมการอิสระ หรือ กรรมการตรวจสอบของบริษัท รวมทั้งมีกระบวนการตรวจสอบข้อมูล การดำเนินการ และรายงานต่อคณะกรรมการ
3) คณะกรรมการจะดูแลให้มีมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมแก่ผู้แจ้งเบาะแสที่แจ้งเบาะแสด้วยเจตนาสุจริต

หลักปฏิบัติ 7: รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

หลักปฏิบัติ 7.1

คณะกรรมการมีความรับผิดชอบในการดูแลให้ระบบการจัดทำรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่างๆ ถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา เป็นไปตามกฎเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง

1) คณะกรรมการจะดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและเปิดเผยข้อมูล มีความรู้ ทักษะ และประสบการณ์ที่เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ และมีจำนวนเพียงพอ โดยบุคลากรดังกล่าวหมายรวมถึงผู้บริหารสูงสุดสายงานบัญชีและการเงิน ผู้จัดทำบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน เลขานุการบริษัท และนักลงทุนสัมพันธ์
2) ในการให้ความเห็นชอบการเปิดเผยข้อมูล ให้คณะกรรมการคำนึงถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องโดยในกรณีที่เป็นรายงานทางการเงิน จะพิจารณาปัจจัยอย่างน้อยดังต่อไปนี้ด้วย
   - ผลการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน
   - ความเห็นของผู้สอบบัญชีในรายงานทางการเงิน และข้อสังเกตของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน รวมทั้งข้อสังเกตของผู้สอบบัญชีผ่านการสื่อสารในช่องทางอื่นๆ (ถ้ามี)
   - ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
   - ความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก กลยุทธ์และนโยบายของบริษัท
3) คณะกรรมการจะดูแลให้การเปิดเผยข้อมูล ซึ่งรวมถึงงบการเงิน รายงานประจำปี แบบ 56-1 สะท้อนฐานะการเงินและผลการดำเนินงานอย่างเพียงพอ รวมทั้งสนับสนุนให้บริษัทจัดทำคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis หรือ MD&A) เพื่อประกอบการเปิดเผยงบการเงินทุกไตรมาส ทั้งนี้ เพื่อให้นักลงทุนได้รับทราบข้อมูลและเข้าใจการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทในแต่ละไตรมาสได้ดียิ่งขึ้น นอกจากข้อมูลตัวเลขในงบการเงินเพียงอย่างเดียว
4) ในกรณีที่การเปิดเผยข้อมูลรายการใดเกี่ยวข้องกับกรรมการรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะ กรรมการรายนั้นจะดูแลให้การเปิดเผยในส่วนของตนมีความครบถ้วนถูกต้องด้วย เช่น ข้อมูลผู้ถือหุ้นของกลุ่มตน การเปิดเผยในส่วนที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders' Agreement) ของกลุ่มตน

หลักปฏิบัติ 7.2

คณะกรรมการจะติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้

1) คณะกรรมการจะดูแลให้ฝ่ายจัดการมีการติดตามและประเมินฐานะทางการเงินของบริษัท และมีการรายงานต่อคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ โดยให้คณะกรรมการและฝ่ายจัดการร่วมกันหาทางแก้ไขโดยเร็วหากเริ่มมีสัญญาณบ่งชี้ถึงปัญหาสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้

2) ในการอนุมัติการทำรายการใดๆ หรือการเสนอความเห็นให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการจะพิจารณาให้มั่นใจได้ว่า การทำรายการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินกิจการ สภาพคล่องทางการเงิน หรือความสามารถในการชำระหนี้

หลักปฏิบัติ 7.3

ในภาวะที่บริษัทประสบปัญหาทางการเงินหรือมีแนวโน้มจะประสบปัญหา คณะกรรมการจะพิจารณาให้มั่นใจได้ว่าบริษัทมีแผนในการแก้ไขปัญหา หรือมีกลไกอื่นที่จะสามารถแก้ไขปัญหาทางการเงินได้ ทั้งนี้ ภายใต้การคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

1) ในกรณีที่บริษัทมีแนวโน้มที่จะไม่สามารถชำระหนี้หรือมีปัญหาทางการเงินคณะกรรมการจะติดตามอย่างใกล้ชิด และดูแลให้บริษัทประกอบธุรกิจด้วยความระมัดระวัง และปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล
2) คณะกรรมการจะดูแลให้บริษัทกำหนดแผนการแก้ไขปัญหาทางการเงิน โดยคำนึงถึงความเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียซึ่งรวมถึงเจ้าหนี้ ตลอดจนติดตามการแก้ไขปัญหา โดยให้ฝ่ายจัดการรายงานสถานะอย่างสม่ำเสมอ
3) คณะกรรมการจะพิจารณาให้มั่นใจได้ว่า การพิจารณาตัดสินใจใดๆ ในการแก้ไขปัญหาทางการเงินของบริษัทไม่ว่าจะด้วยวิธีการใดจะต้องเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล

หลักปฏิบัติ 7.4

คณะกรรมการจะพิจารณาจัดทำรายงานความยั่งยืนตามความเหมาะสม

1) คณะกรรมการจะพิจารณาความเหมาะสมในการเปิดเผยข้อมูลการปฏิบัติตามกฎหมาย การปฏิบัติตามจรรยาบรรณนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชั่น การปฏิบัติต่อพนักงานและผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งรวมถึงการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม และการเคารพสิทธิมนุษยชน รวมทั้งความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงกรอบการรายงานที่ได้รับการยอมรับในประเทศหรือในระดับสากล ทั้งนี้ อาจเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปี หรืออาจจัดทำเป็นเล่มแยกต่างหากตามความเหมาะสมของบริษัท
2) คณะกรรมการจะดูแลให้ข้อมูลที่เปิดเผยเป็นเรื่องที่สำคัญและสะท้อนการปฏิบัติที่จะนำไปสู่การสร้างคุณค่าแก่บริษัทอย่างยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 7.5

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดให้มีหน่วยงานหรือผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ที่ทำหน้าที่ในการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่น เช่น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ให้เป็นไปอย่างเหมาะสม เท่าเทียมกัน และทันเวลา

1) คณะกรรมการจะจัดให้มีนโยบายการสื่อสาร (Communication Policy) และนโยบายการเปิดเผยข้อมูล (Disclosure Policy) เพื่อให้มั่นใจได้ว่า การสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูลต่อบุคคลภายนอกเป็นไปอย่างเหมาะสม เท่าเทียมกัน ทันเวลา ใช้ช่องทางที่เหมาะสม ปกป้องข้อมูลลับและข้อมูลที่มีต่อผลต่อราคาหลักทรัพย์ รวมทั้งมีการสื่อสารให้เข้าใจตรงกันทั้งองค์กรในการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว
2) คณะกรรมการจะจัดให้มีการกำหนดผู้ที่รับผิดชอบการให้ข้อมูลกับบุคคลภายนอก โดยเป็นผู้ที่มีความเหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ เข้าใจธุรกิจของบริษัท รวมทั้งวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก ค่านิยมและสามารถสื่อสารกับตลาดทุนได้เป็นอย่างดี

3) คณะกรรมการจะดูแลให้ฝ่ายจัดการกำหนดทิศทางและสนับสนุนงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ เช่น การจัดให้มีหลักปฏิบัติในการให้ข้อมูล นโยบายการใช้ข้อมูลภายใน รวมทั้งกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของนักลงทุนสัมพันธ์ให้ชัดเจน เพื่อให้การสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูลเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

หลักปฏิบัติ 7.6

คณะกรรมการจะส่งเสริมให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเผยแพร่ข้อมูล

1) นอกจากการเผยแพร่ข้อมูลตามเกณฑ์ที่กำหนดและผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว คณะกรรมการจะพิจารณาให้มีการเปิดเผยข้อมูลทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ผ่านช่องทางอื่นด้วย เช่น Website ของบริษัท โดยกระทำอย่างสม่ำเสมอ พร้อมทั้งนำเสนอข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน
ทั้งนี้ บริษัทจะเปิดเผยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้บน Website ของบริษัท
   - วิสัยทัศน์และค่านิยมของบริษัท
   - ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท
   - รายชื่อคณะกรรมการและผู้บริหาร
   - งบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานทั้งฉบับปัจจุบัน และของปีก่อนหน้า
   - แบบ 56-1 และรายงานประจำปี ที่สามารถให้ดาวน์โหลดได้
   - ข้อมูลหรือเอกสารอื่นใดที่บริษัทนำเสนอต่อนักวิเคราะห์ ผู้จัดการกองทุน หรือ สื่อต่างๆ
   - โครงสร้างการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม
   - โครงสร้างกลุ่มบริษัท รวมถึงบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทร่วมค้า และ special purpose enterprises/vehicles (SPEs/SPVs)
   - กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งทางตรงและทางอ้อมที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียง
   - การถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมของกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้บริหารระดับสูง
   - หนังสือเชิญประชุมสามัญและวิสามัญผู้ถือหุ้น
   - ข้อบังคับของบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิ
   - นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชั่น นโยบายรักษาความปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และนโยบายด้านบริหารความเสี่ยง
   - กฎบัตร หรือหน้าที่ความรับผิดชอบ คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการรวมถึงเรื่องที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ กฎบัตร หรือหน้าที่ความรับผิดชอบคุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
   - จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจ
   - ข้อมูลติดต่อหน่วยงานหรือร้องเรียน หรือบุคคลที่รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ เลขานุการบริษัท เช่น ชื่อบุคคลที่สามารถให้ข้อมูลได้ หมายเลขโทรศัพท์ อีเมล์

หลักปฏิบัติ 8: สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

หลักปฏิบัติ 8.1

คณะกรรมการจะดูแลให้มั่นใจว่า ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท

1) คณะกรรมการจะดูแลให้เรื่องสำคัญ ทั้งประเด็นที่กำหนดในกฎหมายและประเด็นที่อาจมีผลกระทบต่อทิศทางการดำเนินงานของบริษัทได้ผ่านการพิจารณาและ/หรือการอนุมัติของผู้ถือหุ้น โดยเรื่องสำคัญดังกล่าวถูกบรรจุเป็นวาระการประชุมผู้ถือหุ้น
2) คณะกรรมการจะสนับสนุนการมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้น เช่น
   - การกำหนดหลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการจะพิจารณาบรรจุเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอเป็นวาระการประชุม ซึ่งหากกรณีคณะกรรมการปฏิเสธเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอบรรจุเป็นวาระคณะกรรมการต้องแจ้งเหตุผลให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบ
   - หลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ
   ทั้งนี้ คณะกรรมการจะดูแลให้มีการเปิดเผยหลักเกณฑ์ดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า
3) คณะกรรมการจะดูแลให้หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นมีข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอต่อการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น
4) คณะกรรมการจะดูแลให้มีการส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้อง และเผยแพร่บน website ของบริษัทอย่างน้อยสิบสี่ (14) วันก่อนวันประชุม
5) คณะกรรมการจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม โดยกำหนดหลักเกณฑ์การส่งคำถามล่วงหน้า และเผยแพร่หลักเกณฑ์ดังกล่าวไว้บน website ของบริษัทด้วย
6) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและเอกสารที่เกี่ยวข้องจะถูกจัดทำเป็นภาษาอังกฤษทั้งฉบับ และเผยแพร่พร้อมกับฉบับภาษาไทย
   ทั้งนี้ หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น ประกอบด้วยข้อความดังต่อไปนี้
   - วัน เวลา และสถานที่จัดประชุมผู้ถือหุ้น
   - วาระการประชุม โดยระบุว่า เป็นวาระเพื่อทราบหรือเพื่ออนุมัติ รวมทั้งแบ่งเป็นเรื่องๆ อย่างชัดเจน เช่น ในวาระที่เกี่ยวกับกรรมการ ได้แยกเรื่องการเลือกตั้งกรรมการและการอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการเป็นแต่ละวาระ
   - วัตถุประสงค์และเหตุผล และความเห็นของคณะกรรมการในแต่ละวาระการประชุมที่เสนอซึ่งรวมถึง
     ก. วาระอนุมัติจ่ายปันผล – นโยบายการจ่ายเงินปันผล อัตราเงินปันผลที่เสนอจ่ายพร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบ ในกรณีที่เสนอให้งดจ่ายปันผล ให้อธิบายเหตุผลและข้อมูลประกอบ
     ข. วาระแต่งตั้งกรรมการ – ระบุชื่อ อายุ ประวัติการศึกษาและการทำงาน จำนวนบริษัทจดทะเบียนและบริษัททั่วไปที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ หลักเกณฑ์และวิธีการสรรหา ประเภทของกรรมการที่เสนอ และในกรณีที่เป็นการเสนอชื่อกรรมการเดิมกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกครั้งให้ระบุข้อมูลการเข้าร่วมประชุมปีที่ผ่านมา และวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัท
     ค. วาระอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ – นโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการแต่ละตำแหน่ง และค่าตอบแทนกรรมการทุกรูปแบบทั้งที่เป็นตัวเงินและสิทธิประโยชน์อื่นๆ
     ง. วาระแต่งตั้งผู้สอบบัญชี – ชื่อผู้สอบบัญชี บริษัทที่สังกัด ประสบการณ์ทำงาน ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี ค่าสอบบัญชีและค่าบริการอื่น

- หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์กำหนด
- ข้อมูลประกอบการประชุมอื่นๆ เช่น ขั้นตอนการออกเสียงลงคะแนน การนับและแจ้งผลคะแนนเสียง สิทธิของหุ้นแต่ละประเภทในการลงคะแนนเสียง ข้อมูลของกรรมการอิสระที่บริษัทเสนอเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น เอกสารที่ผู้ถือหุ้นต้องแสดงก่อนเข้าประชุมเอกสารประกอบการมอบฉันทะ และแผนที่ของสถานที่จัดประชุม เป็นต้น

หลักปฏิบัติ 8.2

คณะกรรมการจะดูแลให้การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใสมีประสิทธิภาพ และเอื้อให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของตน

1) คณะกรรมการจะกำหนดวัน เวลา และสถานที่ประชุม โดยคำนึงถึงความสะดวกในการเข้าร่วมประชุมของผู้ถือหุ้น เช่น ช่วงเวลาการประชุมที่เหมาะสมและเพียงพอต่อการอภิปราย สถานที่จัดประชุมที่สะดวกต่อการเดินทาง เป็นต้น
2) คณะกรรมการจะดูแลไม่ให้มีการกระทำใดๆ ที่เป็นการจำกัดโอกาสการเข้าประชุมหรือสร้างภาระให้ผู้ถือหุ้นจนเกินควร เช่น ไม่กำหนดให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะต้องนำเอกสารหรือหลักฐานแสดงตนเกินกว่าที่กำหนดไว้ในแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
3) คณะกรรมการจะส่งเสริมการนำเทคโนโลยีมาใช้กับการประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งการลงทะเบียนผู้ถือหุ้น การนับคะแนนและแสดงผล เพื่อให้การดำเนินการประชุมสามารถกระทำได้รวดเร็ว ถูกต้อง แม่นยำ
4) ประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น มีหน้าที่ดูแลให้การประชุมให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และข้อบังคับของบริษัทจัดสรรเวลาสำหรับแต่ละวาระการประชุมที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอย่างเหมาะสม และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความเห็นและตั้งคำนึงถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
5) เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถร่วมตัดสินใจในเรื่องสำคัญได้ กรรมการในฐานะผู้เข้าร่วมประชุมและในฐานะผู้ถือหุ้นไม่สนับสนุนการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น โดยเฉพาะวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนตัดสินใจ
6) สนับสนุนให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมการประชุม เพื่อผู้ถือหุ้นสามารถซักถามในประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้องได้
7) ก่อนเริ่มการประชุม ให้บริษัทแจ้งผู้ถือหุ้นให้ทราบถึงจำนวนและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและของผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะ วิธีการประชุม การลงคะแนนเสียงและการนับคะแนนเสียง
8) ในกรณีที่วาระใดมีหลายรายการ ประธานที่ประชุมจะจัดให้มีการลงมติแยกในแต่ละรายการเช่น ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลในวาระการแต่งตั้งกรรมการ
9) คณะกรรมการจะสนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในวาระที่สำคัญ และส่งเสริมให้มีบุคคลที่เป็นอิสระเป็นผู้ตรวจนับหรือตรวจสอบคะแนนเสียงในการประชุม และเปิดเผยผลการลงคะแนนที่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง ในแต่ละวาระให้ที่ประชุมทราบพร้อมทั้งบันทึกไว้ในรายงานการประชุม

หลักปฏิบัติ 8.3

คณะกรรมการจะดูแลให้การเปิดเผยมติที่ประชุมและการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน

1) คณะกรรมการจะดูแลให้บริษัทเปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมผลการลงคะแนนเสียงภายในวันทำการถัดไป ผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบน website ของบริษัท
2) คณะกรรมการจะดูแลให้การจัดส่งสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายในสิบสี่ (14) วันนับจากวันประชุมผู้ถือหุ้น
3) คณะกรรมการจะดูแลให้มีรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นได้บันทึกข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
   - รายชื่อกรรมการและผู้บริหารที่เข้าประชุม และสัดส่วนกรรมการที่เข้าร่วมการประชุมไม่เข้าร่วมการประชุม
   - วิธีการลงคะแนนและนับคะแนน มติที่ประชุม และผลการลงคะแนน (เห็นชอบ ไม่เห็นชอบงดออกเสียง) ของแต่ละวาระ
   - ประเด็นคำถามและคำตอบในที่ประชุม รวมทั้งชื่อ-นามสกุลของผู้ถามและผู้ตอบ

6. จรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทจะปฏิบัติและดูแลให้พนักงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจโดยถือปฏิบัติตามจริยธรรมธุรกิจ ดังต่อไปนี้

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

<u>ข้อพึงปฏิบัติสำหรับผู้บริหาร</u>

พนักงานระดับผู้บริหารทุกคนต้องปฏิบัติตนตามระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ และคำสั่งต่างๆ ของบริษัทและของผู้บังคับบัญชาในระดับเหนือขึ้นไป กล่าวคือ

1) ต้องสนับสนุนนโยบายและการปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง ข้อตกลง ประกาศ หรือหนังสือเวียนของบริษัท ซึ่งประกาศให้พนักงานทุกคนทราบโดยเคร่งครัด
2) ต้องปฏิบัติงานในหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและเที่ยงธรรม ตลอดจนต้องรายงานเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ชื่อเสียง และทรัพย์สินของบริษัท โดยเร็ว
3) ต้องสุภาพ ให้เกียรติ และให้ความนับถือต่อผู้ร่วมงาน
4) ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความตั้งใจ วิริยะอุตสาหะ รักษาระเบียบแบบแผนและธรรมาภิบาลของบริษัท เพื่อเป็นแบบอย่างอันดีให้แก่พนักงานโดยทั่วไป เพื่อให้บริษัท มีความก้าวหน้า และเป็นไปอย่างถูกต้องตามครรลองธรรม

5) ต้องรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์และความลับของบริษัท ของลูกค้า หรือที่เกี่ยวกับกิจการใด ๆ ที่บริษัท ไม่พึงเปิดเผยโดยเคร่งครัด การเผยแพร่ข่าวสารต่าง ๆ อันเกี่ยวกับธุรกิจการเงินและตัวบุคคลของบริษัท จะต้องกระทำตามแนวทางที่ถูกต้องเหมาะสมที่ได้รับอนุญาตเท่านั้น และต้องกระทำด้วยความรอบคอบและมีประสิทธิภาพ ดังนั้น ตลอดระยะเวลาที่เป็นพนักงานของบริษัท และภายหลังจากพ้นสภาพของพนักงานของบริษัท พนักงานทุกคนตกลงจะรักษาข้อมูลอันเป็นความลับดังกล่าวข้างต้นไว้เป็นความลับ หากมีการเปิดเผยหรือส่งให้แก่ผู้อื่นหรือใช้ข้อมูลดังกล่าวในเรื่องอื่นใดนอกเหนือจากการปฏิบัติหน้าที่ให้กับบริษัท พนักงานตกลงยินยอมรับผิดชอบชดใช้ความเสียหายให้แก่บริษัท ตามที่เกิดขึ้นจริงทุกประการ
6) ต้องช่วยกันระมัดระวังและป้องกันทรัพย์สินของบริษัท โดยมิให้เสียหายหรือสูญหายไม่ว่าจากบุคคลหรือจากภัยพิบัติใด ๆ เท่าที่สามารถจะทำได้อย่างเต็มที่ รวมทั้งไม่นำสิ่งของใด ๆ ไม่ว่าอุปกรณ์หรือทรัพย์สินของบริษัท ไปใช้ประโยชน์ส่วนตัวหรือเพื่อประโยชน์ของผู้อื่นที่ไม่ได้เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท
7) บริหารงานโดยยึดมั่นในคุณธรรมและจริยธรรม รวมทั้งส่งเสริมให้มีคุณธรรมและจริยธรรมในทุกระดับของบริษัท ตลอดจนสอดส่องดูแลและจัดการแก้ปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในบริษัท
8) ต้องปกครองดูแลผู้ใต้บังคับบัญชาอย่างใกล้ชิด มีความยุติธรรม ไม่มีอคติ
9) ต้องพร้อมที่จะทำงานเป็นทีม และสามารถรับฟังความคิดเห็นของผู้อื่น
10) ต้องปฏิบัติตาม ตลอดจนต้องสนับสนุน และช่วยควบคุมกำกับพนักงานในบังคับบัญชาให้ปฏิบัติตามระเบียบ วินัย และข้อกำหนดของบริษัท ในการใช้ระบบคอมพิวเตอร์ ข้อมูลคอมพิวเตอร์ ข้อมูลจราจรทางคอมพิวเตอร์ของบริษัทอย่างเคร่งครัด เพื่อให้การใช้เครื่องคอมพิวเตอร์ของบริษัท เป็นไปตามกฎหมายคอมพิวเตอร์ กฎหมายลิขสิทธิ์ หรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และป้องกันมิให้เกิดความเสียหายต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัท

<u>ข้อไม่พึงปฏิบัติสำหรับผู้บริหาร</u>

พนักงานระดับผู้บริหารทุกคนพึงงดเว้นไม่ปฏิบัติหรือประพฤติตนไปในทางที่จะนำไปสู่ความเสื่อมเสียของบริษัทและของตนเอง กล่าวคือ

1) ใช้เวลาทำงานของบริษัท ไปทำอย่างอื่น หรือใช้ประโยชน์ส่วนตัว
2) ประกอบกิจการอันมีสภาพเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือผู้อื่น หรือเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจครอบงำการจัดการ ซึ่งอาจเป็นผลเสียหายต่อบริษัท ไม่ว่าโดยตรงหรืออ้อม
3) ประพฤติตนไปในทางที่อาจทำให้เสื่อมเสียต่อตำแหน่งหน้าที่และเกียรติคุณของบริษัท
4) แจ้งหรือใช้ข้อความที่เป็นเท็จ หรือปกปิดข้อความจริงที่ควรแจ้งต่อบริษัท
5) ทำงานด้วยความประมาทเลินเล่อ กระทำการใด ๆ อันไม่เหมาะสมแก่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารที่ดี เพื่อให้งานลุล่วงไปโดยถูกต้องและสุจริต
6) ปกปิด หรือบิดเบือนความจริงเพื่อให้ได้มาซึ่งผลประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น ซึ่งอาจจะเป็นผลเสียหายต่อบริษัท ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม
7) ขัดขวาง หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดขวางการปฏิบัติงานโดยชอบของผู้มีอำนาจหน้าที่ในบริษัท หรือออกคำสั่งใด ๆ ให้พนักงานปฏิบัติในทางมิชอบหรือผิดจริยธรรม
8) ทำผิดกฎหมายแพ่งและกฎหมายอาญา อันส่งผลเสียหายให้แก่ตนเองหรือผู้อื่น ไม่ว่าโดยเจตนาหรือไม่ก็ตาม
9) เปิดเผยค่าจ้างหรือเงินเดือน อัตราการขึ้นเงินเดือนของตนเองหรือของผู้อื่น ไม่ว่าโดยเจตนาหรือไม่ก็ตาม

10) เรียกรับ หรือยินยอมจะรับทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดจากลูกค้า ผู้ค้า คู่ค้า คู่แข่ง หรือบุคคลอื่นใด ที่ทำธุรกิจกับบริษัท หรือการเลี้ยงรับรอง ซึ่งพิสูจน์ได้ว่าเกินกว่าความเหมาะสม ยกเว้นของขวัญตามประเพณีนิยม หรือการเลี้ยงรับรองทางธุรกิจตามปกติ หรือค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมธุรกิจอันนำมาซึ่งชื่อเสียงทางการค้า เพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนตามธรรมเนียมนิยม แต่หากสิ่งเหล่านั้นมีมูลค่าเกินกว่า 20,000 บาท ต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาระดับตั้งแต่ผู้บังคับบัญชาทราบทันที
11) ให้สินบนไม่ว่าโดยตรงหรือผ่านบุคคลที่สาม และ/หรือใช้อิทธิพลอย่างไม่ถูกต้องต่อตัวแทนของรัฐ ลูกค้าหรือคู่ค้า ซึ่งนับว่าเป็นการขัดแย้งต่อนโยบายของบริษัท
12) กระทำการเพิ่มเติม ตัดทอนหรือแก้ไขด้วยประการใด ๆ ในบันทึกหรือข้อมูลใด ๆ เพื่อเปลี่ยนแปลง หรือบิดเบือนผลการดำเนินงาน และการบันทึกบัญชีให้ผิดไปจากความเป็นจริงโดยเจตนา ไม่ว่าเพื่อจุดประสงค์ใดๆ ก็ตาม
13) ชำระเงิน หรือจัดการทางธุรกิจโดยมีเจตนา หรือทำให้เข้าใจได้ว่าส่วนหนึ่งของการชำระเงิน หรือการจัดการทางธุรกิจนั้น ๆ มีจุดประสงค์อื่นนอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุในเอกสารเพื่อการชำระเงินหรือการจัดการทางธุรกิจ
14) เป็นบุคคลที่มีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือมีเหตุผลอย่างหนึ่งอย่างใดตามกฎหมายให้สันนิษฐานได้ว่ามีหนี้สินล้นพ้นตัว
15) ไม่รักษาข้อมูลทางทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัท หรือที่บริษัทได้มาจากการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงาน
16) ลอกเลียนแบบผลงานและทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น
17) กระทำการใด ๆ อันเป็นการแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นโดยมิชอบ
18) ให้หน่วยงานที่ไม่ใช่สายจัดซื้อขอการสนับสนุนจากผู้ค้าหรือคู่ค้า (หากมีความจำเป็นที่จะต้องขอการสนับสนุนดังกล่าวเพื่อประโยชน์ของบริษัท ให้หน่วยงานต่าง ๆ หารือกับสายจัดซื้อเพื่อเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการ ยกเว้น การจัดกิจกรรมร่วมทางการตลาด ให้การตลาดของสายการตลาดและพัฒนาธุรกิจเป็นผู้รับผิดชอบ)
19) กระทำการอันเป็นการละเลย หรือเอื้ออำนวยแก่บุคคลใด ๆ ที่จะเข้ามาแสวงหาประโยชน์ หรือเข้าถึง หรือรบกวนระบบคอมพิวเตอร์ ข้อมูลคอมพิวเตอร์ ข้อมูลจราจรคอมพิวเตอร์ของบริษัท โดยมิชอบ หรือโดยไม่ได้รับอนุญาตจากบริษัท หรือจงใจ สนับสนุน ยินยอมให้เกิดขึ้นหรือมีอยู่ซึ่งการกระทำผิดของผู้ให้บริการ ตามกฎหมายคอมพิวเตอร์ หรือกฎหมายลิขสิทธิ์ หรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

<u>การกำหนดโทษผู้บริหาร</u>

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

<u>ข้อพึงปฏิบัติสำหรับพนักงาน</u>

เพื่อเป็นการเสริมสร้างการทำงานที่ดี มีประสิทธิภาพ พนักงานควรมีแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

1) พนักงานพึงปฏิบัติงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และด้วยความอุตสาหะ ขยันหมั่นเพียร และปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานให้ดียิ่งขึ้น ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ต่อตนเองและบริษัท
2) พนักงานพึงประพฤติปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับในการทำงานของบริษัทโดยเคร่งครัด
3) พนักงานพึงให้ความเคารพและเชื่อฟังผู้บังคับบัญชาที่สั่งการโดยชอบด้วยนโยบาย และระเบียบข้อบังคับของบริษัท
4) พนักงานพึงมีความสมัครสมานสามัคคีต่อกัน และเอื้อเฟื้อช่วยเหลือซึ่งกันและกัน ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้ง ซึ่งจะนำไปสู่ความเสียหายต่อบุคคลอื่น และบริษัท
5) พนักงานพึงเคารพสิทธิและให้เกียรติซึ่งกันและกันหลีกเลี่ยงการนำข้อมูลหรือเรื่องราวของผู้อื่นทั้งในเรื่องเกี่ยวกับการปฏิบัติงาน และเรื่องส่วนตัวไปเปิดเผยหรือวิพากษ์วิจารณ์ในลักษณะที่จะก่อให้เกิดความเสียหายทั้งต่อพนักงาน และต่อบริษัท
6) พนักงานพึงหลีกเลี่ยงการรับของขวัญใด ๆ ที่อาจทำให้ตนเองรู้สึกอึดอัดในการปฏิบัติหน้าที่ในภายหน้า หากหลีกเลี่ยงไม่ได้ให้แจ้งต่อผู้บังคับบัญชาทราบในทันที
7) พนักงานไม่ใช้ตำแหน่งหน้าที่ หรือประโยชน์จากหน้าที่การงาน แสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน หรือพรรคพวก หรือทำธุรกิจแข่งขันกับบริษัท
8) พนักงานพึงปฏิบัติ ต่อลูกค้า คู่ค้า ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และด้วยความเสมอภาค
9) พนักงานพึงรักษาความลับของลูกค้า คู่ค้า และองค์กรอย่างเคร่งครัด
10) พนักงานพึงรายงานเรื่องที่ได้รับทราบให้ผู้บังคับบัญชาโดยมิชักช้า เมื่อเรื่องที่รับทราบอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงาน หรือชื่อเสียงของบริษัท
11) พนักงานพึงรักษาดูแลสิทธิประโยชน์ และทรัพย์สินของบริษัทให้มีสภาพดี ให้ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ ประหยัด มิให้สิ้นเปลือง สูญเปล่า เสียหาย หรือเสื่อมสลายก่อนเวลาอันสมควร

<u>บทกำหนดโทษพนักงาน</u>

กรณีที่พนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท ให้พิจารณาไปตามโครงสร้างการจัดองค์กรของบริษัท และระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงาน ทั้งนี้ ให้แต่ละฝ่ายงานเป็นผู้พิจารณาเองในเบื้องต้นและสรุปเรื่องส่งต่อให้ผู้บังคับบัญชาระดับสูงและสายงานที่เกี่ยวข้องต่อไป เพื่อตัดสินความผิดพร้อมทั้งระบุโทษตามความเหมาะสมต่อไป แต่หากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นรุนแรงและก่อให้เกิดความเสียหายเป็นอย่างมาก ไม่อาจอยู่ในวินิจฉัยของต้นสังกัดได้ ก็ให้นำเรื่องเข้าสู่ฝ่ายบริหารของบริษัท เพื่อพิจารณาหาข้อสรุปและกำหนดโทษต่อไป

การกำหนดโทษ

- ตักเตือนด้วยวาจา
- ตักเตือนด้วยหนังสือ
- ตัดค่าจ้าง
- พักงาน
- เลิกจ้าง โดยไม่จ่ายค่าชดเชยภายใต้กฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองแรงงาน
- ดำเนินคดีตามกฎหมาย

นโยบายนี้ได้รับอนุมัติทบทวนโดยคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2568 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568

7. กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท

<u>วัตถุประสงค์</u>

คณะกรรมการบริษัทของ บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นผู้แทนของผู้ถือหุ้น จึงมีบทบาทสำคัญต่อการสร้างมูลค่าให้กิจการรวมทั้งสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนให้กับผู้ถือหุ้น ซึ่งโดยทั่วไปคณะกรรมการบริษัทจะมอบหมายให้ฝ่ายจัดการเป็นผู้ปฏิบัติ ดังนั้น หน้าที่หลักของคณะกรรมการบริษัท จึงแบ่งเป็น 2 ด้าน ดังนี้

1) การกำหนดทิศทาง นโยบาย และกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทจะดำเนินงานไปในทิศทางที่เป็นประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท
2) การติดตามการดำเนินงานของฝ่ายจัดการเพื่อตรวจสอบ ถ่วงดุลและรับผิดชอบผลการดำเนินงานของบริษัทต่อผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทยังมีอำนาจและความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย ข้อบังคับบริษัทและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีรายละเอียดที่สำคัญแสดงไว้ใน เรื่อง ขอบเขตอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบ (ปรากฏด้านล่างของกฎบัตรนี้)

<u>องค์ประกอบ</u>

1) คณะกรรมการบริษัทไม่จำเป็นต้องเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท
2) ผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งกรรมการบริษัท
3) คณะกรรมการบริษัทให้มีจำนวนตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกำหนดและประกอบด้วยประธานกรรมการ รองประธานกรรมการ และกรรมการอื่นมีจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดของกิจการของบริษัทและการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพของบริษัท โดยเมื่อรวมแล้วมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 ท่าน
4) คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการบริษัทไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และมีกรรมการอิสระที่มีความเป็นอิสระอย่างแท้จริงจากฝ่ายบริหารและปราศจากความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือความสัมพันธ์อื่นใดอันอาจมีอิทธิพลต่อการใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระ จำนวนไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดและต้องไม่ต่ำกว่า 3 คน
5) ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกกรรมการอิสระคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการบริษัท ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นสมควรอาจจะเลือกกรรมการบริษัทคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานกรรมการบริษัทก็ได้

<u>คุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท</u>

1) กรรมการบริษัทต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและมีเวลาอย่างเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทได้
2) กรรมการบริษัทมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งต้องไม่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
3) กรรมการบริษัทสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่ทั้งนี้ ในการเป็นกรรมการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัทและต้องเป็นไปตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)
4) กรรมการบริษัทจะต้องไม่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเป็นกรรมการของ

บริษัทอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ตนหรือเพื่อประโยชน์ผู้อื่น เว้นแต่จะได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

5) กรรมการบริษัทแต่ละท่านสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นให้เหมาะสมกับลักษณะหรือสภาพธุรกิจของบริษัทได้

6) กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และต้องสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้เท่าเทียมกันและไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนั้นยังต้องสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้

<u>การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทและวาระการดำรงตำแหน่ง</u>

1) การแต่งตั้งกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ จะต้องมีความโปร่งใสและชัดเจน โดยการพิจารณาจะต้องมีประวัติการศึกษาและประสบการณ์การประกอบวิชาชีพของบุคคลนั้น ๆ โดยมีรายละเอียดที่เพียงพอเพื่อประโยชน์ในการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น

2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะเป็นผู้ทำการสรรหาและเสนอชื่อบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรนี้ เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยจะนำเสนอชื่อบุคคลดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งต่อไป (แล้วแต่กรณี)

3) ให้กรรมการบริษัท ดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และเมื่อครบกำหนดออกตามวาระ อาจได้รับพิจารณาเลือกตั้งให้เป็นกรรมการบริษัทต่อไปได้

ในกรณีที่เป็นการแต่งตั้งกรรมการแทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรนี้และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย และนำเสนอชื่อบุคคลดังกล่าวต่อที่ประชุม

กฎบัตรคณะกรรมการบริษัทนี้ได้ทบทวนและให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 เป็นต้นไป

8. กฎบัตรคณะกรรมการบริหาร

<u>วัตถุประสงค์</u>

คณะกรรมการบริษัทของ บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร ซึ่งประกอบด้วยกรรมการและ/หรือผู้บริหารและ/หรือบุคคลภายนอกจำนวนหนึ่งที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการและควบคุมกิจการของบริษัทตามที่คณะกรรมการมอบหมาย เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงาน สร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย และเพื่อให้บริษัทเติบโตอย่างยั่งยืน กฎบัตรนี้ทำขึ้นเพื่อให้คณะกรรมการบริหารมีความเข้าใจบทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบตนเองและใช้กฎบัตรนี้เป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องตามกฎหมายและสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

<u>องค์ประกอบ</u>

1) คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยจำนวนสมาชิกไม่น้อยกว่า 3 คน ทั้งนี้ กรรมการบริหารไม่จำเป็นต้องเป็นกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัท

2) คณะกรรมการบริหารจะเลือกกรรมการบริหารคนหนึ่งเป็นประธานคณะกรรมการบริหาร และอาจจะเลือกกรรมการบริหารคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานคณะกรรมการบริหารก็ได้

3) คณะกรรมการบริหารสามารถแต่งตั้งผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทหรือบุคคลภายนอกที่มีคุณสมบัติเหมาะสมและไม่มีผลประโยชน์ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัทดำรงตำแหน่งเป็นที่ปรึกษาหรือคณะที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริหารได้ตามความเหมาะสม

4) คณะกรรมการบริหารสามารถแต่งตั้งพนักงานของบริษัท จำนวน 1 คน ทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหาร เพื่อช่วยเหลือการดำเนินงานของคณะผู้บริหารเกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม การจัดเตรียมวาระการประชุม การนำส่งเอกสารประกอบการประชุม และการบันทึกรายงานการประชุม

<u>คุณสมบัติของคณะกรรมการบริหาร</u>

1) กรรมการบริหารต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทอย่างเต็มที่

2) กรรมการบริหารต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

3) กรรมการบริหารไม่สามารถประกอบกิจการ เข้าเป็นหุ้นส่วน หรือเข้าเป็นกรรมการในนิติบุคคลอื่นที่มีสภาพอย่างเดียวกันและ/หรือเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือประโยชน์ของบุคคลอื่น เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

<u>การแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารและวาระการดำรงตำแหน่ง</u>

1) คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้แต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดในกฎบัตรนี้ เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารโดยพิจารณาจากประสบการณ์อันจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบุคคลนั้นๆ

2) กรรมการบริหารมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และให้เป็นไปตามวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท (กรณีกรรมการบริหารดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทด้วย) ทั้งนี้ กรรมการบริหารซึ่งพ้นตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหารได้อีก

3) ในกรณีที่กรรมการบริหารครบวาระการดำรงตำแหน่ง หรือไม่อาจดำรงตำแหน่งจนครบกำหนดวาระได้ ซึ่งจะส่งผลให้มีจำนวนกรรมการบริหารต่ำกว่า 3 คน ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งกรรมการบริหารรายใหม่ให้มีจำนวนครบถ้วนในทันทีหรืออย่างช้าภายใน 3 เดือนนับแต่วันที่มีจำนวนกรรมการบริหารไม่ครบถ้วน เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

4) นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวข้างต้น กรรมการบริหารพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- ตาย
- ลาออก
- ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการบริหารตามที่กำหนดในกฎบัตรนี้
- ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการบริษัทหรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัท มหาชนจำกัด หรือมีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
- คณะกรรมการบริษัท มีมติให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการบริหาร

- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการบริษัท (สำหรับกรณีมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง)
- ศาลมีคำสั่งให้ออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท

กรรมการบริหารคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นหนังสือลาออกต่อบริษัท โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับแต่วันที่ระบุให้มีผลในหนังสือลาออก

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบ

1) จัดทำวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ ทิศทางในการดำเนินธุรกิจ เป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนการดำเนินธุรกิจ งบประมาณ โครงสร้างการบริหารงาน และอำนาจอนุมัติของบริษัทเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบและอนุมัติ และดำเนินการตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงตรวจสอบและติดตามผลการดำเนินงานดังกล่าวให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
2) พิจารณากลั่นกรองข้อเสนอของฝ่ายจัดการในการกำหนดนโยบายการลงทุน การขยายกิจการ การประชาสัมพันธ์ กำหนดแผนการเงิน รายงานประจำปี งบประมาณรวมทั้งงบประมาณประจำปี การบริหารทรัพยากรบุคคล และการลงทุนด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการเป็นผู้พิจารณากำหนดต่อไป
3) มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงานเพื่อการดำเนินกิจการหรือการบริหารงานของบริษัทและการกำหนดอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะทำงาน รวมถึงควบคุมกำกับดูแลให้การดำเนินงานของคณะทำงานที่แต่งตั้งบรรลุตามนโยบายและเป้าหมายที่กำหนด
4) ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามกรอบนโยบาย และเป้าหมายที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและกำกับดูแลให้การดำเนินงานมีคุณภาพและประสิทธิภาพ
5) พิจารณาเรื่องการจัดสรรงบประมาณประจำปีตามที่ฝ่ายจัดการเสนอ ก่อนที่จะนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติ
6) มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายทางการเงินในการดำเนินการที่เป็นธุรกรรมปกติของธุรกิจของบริษัท แต่ไม่เกินงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
7) ศึกษาความเป็นไปได้สำหรับโครงการใหม่ๆ และมีอำนาจพิจารณาอนุมัติเข้าร่วมประมูลงานต่างๆ ตลอดจนเข้าดำเนินงานโครงการต่างๆ ตามที่เห็นสมควร รวมถึงการทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวจนเสร็จการ
8) อนุมัติการใช้จ่ายเงินลงทุนที่สำคัญที่ได้กำหนดไว้ในงบประมาณรายจ่ายประจำปี ตามที่จะได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทได้เคยมีมติอนุมัติในหลักการไว้แล้ว
9) อนุมัติการเข้าทำสัญญาและ/หรือธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท (เช่น การซื้อขาย การลงทุนหรือร่วมทุนกับบุคคลอื่นเพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัท และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัท) ภายในวงเงินตามตารางอำนาจอนุมัติที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท กรณีที่วงเงินเกินงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อขออนุมัติในการประชุมครั้งถัดไป
10) มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน การทำธุรกรรมทางการเงินกับธนาคารหรือสถาบันการเงินสำหรับสนับสนุนการทำธุรกิจตามปกติ เช่น การเปิดบัญชีธนาคาร การปิดบัญชีธนาคาร การจัดหาวงเงินสินเชื่อ หรือการขอสินเชื่อใดๆ

ของบริษัทตามตารางอำนาจอนุมัติที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท กรณีที่วงเงินเกินงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อขออนุมัติในการประชุมครั้งถัดไป และกรณีที่ต้องใช้ทรัพย์สินของบริษัทเป็นหลักประกัน ต้องนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท

11) พิจารณาและติดตามผลการดำเนินงานของบริษัท และนำเสนอขออนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหรือเงินปันผลประจำปี ต่อคณะกรรรมการบริษัท
12) กำหนดโครงสร้างองค์กร อำนาจการบริหารองค์กร รวมถึงการแต่งตั้ง การว่าจ้าง การโยกย้าย การเลิกจ้าง การกำหนดเงินค่าจ้าง ค่าตอบแทน โบนัส พนักงานระดับผู้บริหารตั้งแต่ระดับประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่าขึ้นไป ยกเว้นตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
13) มีอำนาจแต่งตั้งที่ปรึกษาหรือคณะที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริหารได้ตามความเหมาะสมและมีอำนาจกำหนดค่าตอบแทน ค่าเบี้ยเลี้ยง สวัสดิการ สิ่งอำนวยความสะดวก และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของประธานที่ปรึกษา ที่ปรึกษา หรือคณะที่ปรึกษาดังกล่าวได้ตามความเหมาะสม
14) ดำเนินการอื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทหรือตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
15) มอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหาร
16) ทั้งนี้ การมอบอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้นจะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้

<u>การประชุม</u>

1) ให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง หรือตามความเหมาะสม โดยในการประชุมคณะกรรมการบริหารทุกครั้ง เลขานุการคณะกรรมการบริหารโดยการหารือร่วมกับประธานคณะกรรมการบริหารจะกำหนดวาระการประชุมเป็นการล่วงหน้า
2) ให้ประธานคณะกรรมการบริหาร หรือกรรมการบริหารที่ได้รับมอบหมายจากประธานคณะกรรมการบริหารเป็นผู้กำหนดวัน เวลา และสถานที่ในการประชุมคณะกรรมการบริหารซึ่งสถานที่ที่ประชุมนั้นอาจกำหนดเป็นอย่างอื่นนอกเหนือไปจากท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทหรือจังหวัดใกล้เคียงก็ได้ หากประธานคณะกรรมการบริหาร หรือกรรมการบริหารที่ได้รับมอบหมายจากประธานคณะกรรมการบริหารมิได้กำหนดสถานที่ประชุมให้ใช้สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทเป็นสถานที่ประชุม
3) ในการเรียกประชุมคณะกรรมการบริหาร ให้ประธานคณะกรรมการบริหาร หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายส่งหนังสือนัดประชุม หรือส่งมอบให้แก่กรรมการบริหารหรือผู้แทนของกรรมการบริหารโดยตรง พร้อมทั้งระบุวัน เวลา สถานที่ และกิจการที่จะประชุมไปยังกรรมการ ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีจำเป็นรีบด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัท จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นหรือกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้

4) คณะกรรมการบริหารอาจเชิญบุคคลอื่น เช่น ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชีของบริษัท ที่ปรึกษา พนักงานและ/หรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง เข้าร่วมประชุมได้ตามความเหมาะสม รวมถึงอาจพิจารณาให้มีการประชุมแยกต่างหากร่วมกับบุคคลอื่นเช่นว่านั้น หากเห็นว่ามีประเด็นหรือข้อพิจารณาที่ควรหารือกันเป็นการเฉพาะ

องค์ประชุมและการลงคะแนนเสียง

1) ในการประชุมคณะกรรมการบริหารต้องมีกรรมการบริหารมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการบริหารจึงจะครบเป็นองค์ประชุม ในกรณีที่ประธานคณะกรรมการบริหารไม่อยู่ในที่ประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการบริหารซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการบริหารคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม
2) การลงมติของคณะกรรมการบริหารให้ใช้เสียงข้างมาก และหากมีกรรมการคัดค้านมติดังกล่าว ให้บันทึกคำคัดค้านไว้ในรายงานการประชุม
3) ในการออกเสียงลงคะแนน กรรมการบริหารคนหนึ่งมีสิทธิออกเสียงหนึ่งเสียงในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการบริหารซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเพื่อเป็นเสียงชี้ขาด

กฎบัตรคณะกรรมการบริหารนี้ได้ทบทวนและให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 เป็นต้นไป

9. กฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

วัตถุประสงค์

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ตระหนักถึงความสำคัญของบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการ ซึ่งเป็นบุคคลสำคัญในการดำเนินธุรกิจให้บรรลุวัตถุประสงค์หรือเป้าหมาย และเจริญเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน คณะกรรมการควรต้องประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลาย ทั้งในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์กับบริษัท รวมทั้งการอุทิศเวลาและความพยายามในการปฏิบัติหน้าที่ เมื่อตำแหน่งกรรมการว่างลง บริษัทจึงกำหนดให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนทำหน้าที่สรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และพิจารณาจัดทำนโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนของกรรมการ กรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริหารและ/หรือคณะกรรมการบริษัทและ/หรือนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติต่อไป (แล้วแต่กรณี)

องค์ประกอบ

1) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประกอบด้วยสมาชิกอย่างน้อย 3 คน
2) กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนไม่จำเป็นต้องเป็นกรรมการบริษัท
3) สมาชิกอย่างน้อย 1 คนของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนควรเป็นกรรมการอิสระ
4) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนสามารถแต่งตั้งพนักงานของบริษัทจำนวน 1 คน ทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เพื่อช่วยเหลือการดำเนินงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม จัดเตรียมวาระการประชุม นำส่งเอกสารประกอบการประชุม และบันทึกรายงานการประชุม

<u>คุณสมบัติของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน</u>

1) กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นอย่างดี มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทอย่างเต็มที่
2) กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
3) กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนไม่สามารถประกอบกิจการ เข้าเป็นหุ้นส่วน หรือเข้าเป็นกรรมการในนิติบุคคลอื่นที่มีสภาพอย่างเดียวกันและ/หรือเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือประโยชน์ของบุคคลอื่น เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัททราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง (แล้วแต่กรณี)

<u>การแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนและวาระการดำรงตำแหน่ง</u>

1) กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และให้เป็นไปตามวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท (กรณีกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทด้วย) ทั้งนี้ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนซึ่งพ้นตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้อีก
2) ในกรณีที่กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนครบวาระการดำรงตำแหน่ง หรือไม่อาจดำรงตำแหน่งจนครบกำหนดวาระได้ ซึ่งจะส่งผลให้มีจำนวนกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนต่ำกว่า 3 คน ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนรายใหม่ให้มีจำนวนครบถ้วนในทันทีหรืออย่างช้าภายใน 3 เดือนนับแต่วันที่มีจำนวนกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนไม่ครบถ้วน เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
3) นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวข้างต้น กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
   - ตาย
   - ลาออก
   - ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนตามที่กำหนดในกฎบัตรนี้
   - ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด หรือมีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
   - คณะกรรมการบริษัทมีมติให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
   - ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน (สำหรับกรณีมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง)
   - ศาลมีคำสั่งให้ออกจากตำแหน่งกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นหนังสือลาออกต่อบริษัท โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับแต่วันที่ระบุให้มีผลในหนังสือลาออก

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ

การสรรหา

1) จัดทำนโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีการในการสรรหากรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยพิจารณาความเหมาะสมของจำนวน โครงสร้าง และองค์ประกอบของคณะกรรมการ กำหนดคุณสมบัติของกรรมการเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี
2) พิจารณาสรรหาและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม มีความรู้ความชำนาญที่เหมาะสมเพื่อให้บุคคลดังกล่าวดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งพิจารณาประวัติบุคคลดังกล่าวแล้วว่ามีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรต่างๆ ของบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมทั้งไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท
3) พิจารณากำหนดนโยบายการหาผู้บริหารมาสืบทอดตำแหน่งที่สำคัญ (Succession Plan)
4) ทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะมีการสรรหากรรมการที่ครบวาระ
5) ในกรณีที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเสนอชื่อกรรมการที่พ้นวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่ง คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะพิจารณาผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการรายดังกล่าว และควรนำเสนอผลการปฏิบัติหน้าที่ ผลงาน (Contribution) รวมทั้งประวัติการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นใช้ประกอบการพิจารณาด้วย
6) จัดทำแผนการพัฒนากรรมการบริษัทเพื่อพัฒนาความรู้กรรมการบริษัทปัจจุบันและกรรมการบริษัทเข้าใหม่ให้เข้าใจธุรกิจของบริษัท บทบาทหน้าที่ของกรรมการบริษัท และพัฒนาการต่าง ๆ ที่สำคัญ เช่น สภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม กฎเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เป็นต้น
7) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

การกำหนดค่าตอบแทน

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

<u>การประชุม</u>

1) ให้มีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนตามความเหมาะสม โดยในการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนทุกครั้ง เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนโดยการหารือร่วมกับประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะกำหนดวาระการประชุมเป็นการล่วงหน้า
2) ให้ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน หรือกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนที่ได้รับมอบหมายจากประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้กำหนดวัน เวลา และสถานที่ในการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนซึ่งสถานที่ที่ประชุมนั้นอาจกำหนดเป็นอย่างอื่นนอกเหนือไปจากท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทหรือจังหวัดใกล้เคียงก็ได้ หากประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนหรือกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนที่ได้รับมอบหมายจากประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมิได้กำหนดสถานที่ประชุมให้ใช้สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทเป็นสถานที่ประชุม
3) ในการเรียกประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ให้ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายส่งหนังสือนัดประชุม หรือส่งมอบให้แก่กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนหรือผู้แทนของกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนโดยตรงพร้อมทั้งระบุวัน เวลา สถานที่ และกิจการที่จะประชุมไปยังกรรมการ ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีจำเป็นรีบด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัท จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นหรือกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้
4) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนอาจเชิญบุคคลอื่น เช่น ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชีของบริษัท ที่ปรึกษา พนักงานและ/หรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง เข้าร่วมประชุมได้ตามความเหมาะสม รวมถึงอาจพิจารณาให้มีการประชุมแยกต่างหากร่วมกับบุคคลอื่นเช่นว่านั้น หากเห็นว่ามีประเด็นหรือข้อพิจารณาที่ควรหารือกันเป็นการเฉพาะ

<u>องค์ประชุมและการลงคะแนนเสียง</u>

1) ในการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนต้องมีกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจึงจะครบเป็นองค์ประชุม ในกรณีที่ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนไม่อยู่ในที่ประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม
2) การลงมติของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนให้ใช้เสียงข้างมาก และหากมีกรรมการคัดค้านมติดังกล่าว ให้บันทึกคำคัดค้านไว้ในรายงานการประชุม
3) ในการออกเสียงลงคะแนน กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนคนหนึ่งมีสิทธิออกเสียงหนึ่งเสียงในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเพื่อเป็นเสียงชี้ขาด

กฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนนี้ได้ทบทวนและให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 เป็นต้นไป

10. กฎบัตรคณะทำงานบริหารความเสี่ยง

วัตถุประสงค์

คณะกรรมการบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ตระหนักถึงความสำคัญในเรื่องการบริหารความเสี่ยง (Risk Management) ในระบบการบริหารงานและการปฏิบัติงานโดยมุ่งหมายให้การบริหารความเสี่ยงเป็นวัฒนธรรมของผู้ปฏิบัติงานทุกคน ซึ่งนอกจากจะช่วยให้องค์กรสามารถบรรลุวัตถุประสงค์หลักและเป้าหมายที่ตั้งไว้แล้ว ยังเป็นการสนับสนุนให้บริษัทมีการดำเนินงานที่สร้างมูลค่าเพิ่มให้องค์กรอย่างเป็นรูปธรรม ดังนั้นเพื่อให้หน่วยงานต่างๆ ในบริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงเป็นไปในทิศทางเดียวกัน จึงได้พิจารณาแต่งตั้งคณะทำงานบริหารความเสี่ยง และเห็นสมควรให้กำหนดกฎบัตรของคณะทำงานบริหารความเสี่ยง ดังนี้

องค์ประกอบของคณะทำงานบริหารความเสี่ยง

1) คณะทำงานบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท
2) คณะทำงานบริหารความเสี่ยงอาจประกอบด้วยกรรมการบริษัทที่เป็นผู้บริหาร (Executive Director) ผู้จัดการแผนก หรือบุคคลอื่นใดที่มีความเหมาะสมตามที่บริษัทกำหนด

คุณสมบัติของคณะทำงานบริหารความเสี่ยง

1) มีความรู้ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในการบริหารความเสี่ยงในธุรกิจด้านต่างๆ ของบริษัท
2) มีวุฒิภาวะ และความมั่นคง และกล้าแสดงความเห็นที่แตกต่าง
3) สามารถอุทิศเวลาในการทำหน้าที่

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ของคณะทำงานบริหารความเสี่ยง

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

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

<u>วาระการดำรงตำแหน่ง</u>

คณะทำงานบริหารความเสี่ยง มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยสมาชิกทำงานบริหารความเสี่ยงที่พ้นตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทอีกได้

<u>การประชุม</u>

1) ให้มีการประชุมคณะทำงานบริหารความเสี่ยงตามความเหมาะสมอย่างน้อย ปีละ 1 ครั้ง
2) โดยการประชุมอาจเชิญฝ่ายจัดการหรือผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ที่เห็นสมควรมาร่วมประชุมให้ความเห็นหรือส่งเอกสาร ข้อมูลตามที่เห็นว่า เกี่ยวข้องหรือจำเป็น

<u>องค์ประชุมและการลงคะแนนเสียง</u>

1) ในการประชุมคณะทำงานบริหารความเสี่ยงทุกครั้ง องค์ประชุมต้องประกอบด้วย สมาชิกบริหารความเสี่ยงเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนสมาชิกบริหารความเสี่ยงทั้งหมดที่มีอยู่ในตำแหน่งขณะนั้น จึงจะถือว่าครบองค์ประชุม
2) สมาชิกบริหารความเสี่ยงที่มีส่วนได้เสีย ในเรื่องที่พิจารณาเรื่องใดมิให้ออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ๆ
3) ในการออกเสียงลงมติ ให้สมาชิกบริหารความเสี่ยงมีสิทธิออกเสียงคนละ 1 เสียง และในการวินิจฉัยชี้ขาดให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนสมาชิกบริหารความเสี่ยงที่เข้าร่วมประชุม ในกรณีที่การลงมติโดยมีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานคณะทำงานบริหารความเสี่ยงมีสิทธิออกเสียงอีก 1 เสียง เพื่อเป็นการชี้ขาด

<u>การรายงานผลการปฏิบัติงานของคณะทำงานบริหารความเสี่ยง</u>

คณะทำงานบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่ต้องรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำ โดยอาจรายงานเรื่องที่สำคัญและมติที่ประชุมให้คณะกรรมการบริษัททราบทุกครั้งที่มีการประชุมคณะทำงานบริหารความเสี่ยง กฎบัตรคณะทำงานบริหารความเสี่ยงนี้ได้ทบทวนและให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 เป็นต้นไป

11. กฎบัตรคณะทำงานกำกับดูแลกิจการ

<u>วัตถุประสงค์</u>

คณะกรรมการบริษัท เห็นควรให้กำหนดกฎบัตรคณะทำงานกำกับดูแลกิจการ เพื่อกำหนดองค์ประกอบ หน้าที่ความรับผิดชอบ และแนวทางปฏิบัติตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมาย เพื่อให้คณะทำงานกำกับดูแลกิจการสามารถกำกับดูแล ตลอดจนให้คำปรึกษาและกำหนดแนวทางการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท ได้อย่างเหมาะสมและโปร่งใส เพื่อสร้างความมั่นใจและความน่าเชื่อถือต่อผู้มีส่วนได้เสีย

<u>องค์ประกอบ</u>

1) คณะทำงานกำกับดูแลกิจการจะต้องได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท และประกอบด้วยสมาชิกกำกับดูแลกิจการ อย่างน้อย 3 คน
2) กรณีที่ตำแหน่งสมาชิกกำกับดูแลกิจการว่างลงเพราะเหตุอื่น นอกจากถึงคราวออกตามวาระตามข้อ 2.2 ได้แก่ การพ้นสภาพการเป็นกรรมการ หรือพนักงานบริษัท หรือการลาออก หรือการถูกถอดถอนโดยคณะกรรมการบริษัท ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเป็นสมาชิกคณะทำงานกำกับดูแลกิจการ เพื่อให้คณะทำงานกำกับดูแลกิจการมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดไว้ในกฎบัตรนี้ โดยบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งเป็นสมาชิกกำกับดูแลกิจการแทนสมาชิกซึ่งพ้นจากตำแหน่งไป จะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของสมาชิกกำกับดูแลกิจการซึ่งตนเข้ามาแทน

<u>คุณสมบัติของคณะทำงานกำกับดูแลกิจการ</u>

1) มีความรู้ ประสบการณ์ และความเข้าใจในการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
2) มีวุฒิภาวะ และความมั่นคง และกล้าแสดงความเห็นที่แตกต่าง
3) สามารถอุทิศเวลาในการทำหน้าที่

<u>ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ของคณะทำงานกำกับดูแลกิจการ</u>

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

<u>วาระการดำรงตำแหน่ง</u>

คณะทำงานกำกับดูแลกิจการ มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยสมาชิกกำกับดูแลกิจการที่พ้นตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทอีกได้

<u>การประชุม</u>

1) ให้มีการประชุมคณะทำงานกำกับดูแลกิจการตามความเหมาะสมอย่างน้อย ปีละ 1 ครั้ง
2) โดยการประชุมอาจเชิญฝ่ายจัดการหรือผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ที่เห็นสมควรมาร่วมประชุมให้ความเห็นหรือส่งเอกสาร ข้อมูลตามที่เห็นว่า เกี่ยวข้องหรือจำเป็น

องค์ประชุมและการลงคะแนนเสียง

1) ในการประชุมคณะทำงานกำกับดูแลกิจการทุกครั้ง องค์ประชุมต้องประกอบด้วย สมาชิกกำกับดูแลกิจการเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนสมาชิกกำกับดูแลกิจการทั้งหมดที่มีอยู่ในตำแหน่งขณะนั้น จึงจะถือว่าครบองค์ประชุม
2) สมาชิกกำกับดูแลกิจการที่มีส่วนได้เสีย ในเรื่องที่พิจารณาเรื่องใดมิให้ออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ๆ
3) ในการออกเสียงลงมติ ให้สมาชิกกำกับดูแลกิจการมีสิทธิออกเสียงคนละ 1 เสียง และในการวินิจฉัยชี้ขาดให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนสมาชิกกำกับดูแลกิจการที่เข้าร่วมประชุม ในกรณีที่การลงมติโดยมีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานคณะทำงานกำกับดูแลกิจการมีสิทธิออกเสียงอีก 1 เสียง เพื่อเป็นการชี้ขาด

การรายงานผลการปฏิบัติงานของคณะทำงานกำกับดูแลกิจการ

รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะทำงานกำกับดูแลกิจการให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ และจัดทำรายงานของคณะทำงานกำกับดูแลกิจการ เพื่อเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท และลงนามโดยประธานคณะทำงานกำกับดูแลกิจการ

กฎบัตรคณะทำงานกำกับดูแลกิจการนี้ได้ทบทวนและให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 เป็นต้นไป

12. กฎบัตรคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม

วัตถุประสงค์

คณะกรรมการบริษัท เห็นควรให้กำหนดกฎบัตรคณะทำงานรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อกำหนดองค์ประกอบ หน้าที่ความรับผิดชอบ และแนวทางปฏิบัติตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมาย เพื่อให้คณะทำงานรับผิดชอบต่อสังคมสามารถกำกับดูแล ตลอดจนให้คำปรึกษาและกำหนดแนวทางการปฏิบัติให้บริษัท ปฏิบัติงานอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมได้อย่างเหมาะสมและโปร่งใส เพื่อสร้างความมั่นใจและความน่าเชื่อถือต่อผู้มีส่วนได้เสีย

องค์ประกอบ

1) คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคมจะต้องได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท และประกอบด้วยสมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคม อย่างน้อย 3 คน
2) กรณีที่ตำแหน่งสมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคมว่างลงเพราะเหตุอื่น นอกจากถึงคราวออกตามวาระตามข้อ 2.2 ได้แก่ การพ้นสภาพการเป็นกรรมการ หรือพนักงานบริษัท หรือการลาออก หรือการถูกถอดถอนโดยคณะกรรมการบริษัท ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเป็นสมาชิกคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อให้คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคมมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดไว้ในกฎบัตรนี้ โดยบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งเป็น สมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคมแทนสมาชิกซึ่งพ้นจากตำแหน่งไป จะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของสมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคมซึ่งตนเข้ามาแทน

คุณสมบัติของคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม

1) มีความรู้ ประสบการณ์ และความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม
2) มีวุฒิภาวะ และความมั่นคง และกล้าแสดงความเห็นที่แตกต่าง
3) สามารถอุทิศเวลาในการทำหน้าที่

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ของคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม

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

วาระการดำรงตำแหน่ง

คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยสมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคมที่พ้นตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทอีกได้

การประชุม

1) ให้มีการประชุมคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคมตามความเหมาะสมอย่างน้อย ปีละ 1 ครั้ง
2) โดยการประชุมอาจเชิญฝ่ายจัดการหรือผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ที่เห็นสมควรมาร่วมประชุมให้ความเห็นหรือส่งเอกสาร ข้อมูลตามที่เห็นว่า เกี่ยวข้องหรือจำเป็น

องค์ประชุมและการลงคะแนนเสียง

1) ในการประชุมคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคมทุกครั้ง องค์ประชุมต้องประกอบด้วย สมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคมเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนสมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคมทั้งหมดที่มีอยู่ในตำแหน่งขณะนั้น จึงจะถือว่าครบองค์ประชุม
2) สมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคมที่มีส่วนได้เสีย ในเรื่องที่พิจารณาเรื่องใดมิให้ออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ๆ
3) ในการออกเสียงลงมติ ให้สมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคมมีสิทธิออกเสียงคนละ 1 เสียง และในการวินิจฉัยชี้ขาดให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนสมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคมที่เข้าร่วมประชุม ในกรณีที่การลงมติโดยมีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคมมีสิทธิออกเสียงอีก 1 เสียง เพื่อเป็นการชี้ขาด

การรายงานผลการปฏิบัติงานของคณะทำงานกำกับดูแลกิจการ

รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคมให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ และจัดทำรายงานของคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท และลงนามโดยประธานคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม

กฎบัตรคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคมนี้ได้ทบทวนและให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 เป็นต้นไป

13. กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ

วัตถุประสงค์

คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการชุดย่อยของคณะกรรมการบริษัทที่ได้รับการแต่งตั้งเพื่อทำหน้าที่ช่วยคณะกรรมการบริษัท ในการปฏิบัติหน้าที่กำกับดูแลเกี่ยวกับความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ประสิทธิภาพระบบ การควบคุมภายใน และการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และหลักจรรยาบรรณต่าง ๆ เพื่อส่งเสริมให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี นอกจากนี้ คณะกรรมการ

ตรวจสอบจะทำหน้าที่ในการสอบทานความเพียงพอและความมีประสิทธิภาพในการบริหารงานของบริษัท รวมทั้งรับผิดชอบในการจัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อนำเสนอในรายงานประจำปีของบริษัท 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 การนำส่งเอกสารประกอบการประชุม 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) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะเป็นผู้ทำการสรรหาและเสนอชื่อบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรนี้ เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบโดยจะนำเสนอชื่อบุคคลดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งต่อไป วาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และให้เป็นไปตามวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยที่กรรมการตรวจสอบอาจได้รับการแต่งตั้งต่อไปได้อีกวาระหนึ่ง ตามที่คณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเห็นว่าเหมาะสม (แล้วแต่กรณี)

3) กรณีกรรมการตรวจสอบครบวาระการดำรงตำแหน่ง หรือมีเหตุใดที่กรรมการตรวจสอบไม่สามารถอยู่ได้จนครบวาระ มีผลให้จำนวนสมาชิกน้อยกว่าจำนวนที่กำหนดคือ 3 คน คณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ควรแต่งตั้งกรรมการตรวจสอบรายใหม่ที่มีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรนี้เป็นกรรมการตรวจสอบแทนในทันทีหรืออย่างช้าภายใน 3 เดือนนับแต่วันที่จำนวนสมาชิกไม่ครบถ้วน เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องในการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

4) ในกรณีกรรมการตรวจสอบลาออกหรือถูกพ้นจากตำแหน่งก่อนครบวาระการดำรงตำแหน่ง ให้บริษัทแจ้งตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบที่ลาออกหรือถูกถอดถอนสามารถชี้แจงเหตุดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์ฯ ด้วยก็ได้

5) นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวข้างต้น กรรมการตรวจสอบพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- ตาย
- ลาออก
- ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการตรวจสอบตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรนี้
- ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการบริษัทหรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดหรือ มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
- คณะกรรมการบริษัท มีมติให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ
- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการบริษัท (ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง)
- ศาลมีคำสั่งให้ออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท

กรรมการตรวจสอบคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นหนังสือลาออกต่อบริษัท โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับแต่วันที่ระบุให้มีผลในหนังสือลาออก

<u>ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ</u>

1) สอบทานให้บริษัทมีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งในรายไตรมาสและประจำปี คณะกรรมการตรวจสอบอาจแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใดๆ ที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทก็ได้

2) สอบทานให้บริษัทและบริษัทย่อยมีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิผล โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง และกำหนดค่าตอบแทนของหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน รวมทั้งอนุมัติแผนการตรวจสอบภายใน ตลอดจนมอบหมายงานแก่เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายในเพื่อสนับสนุนงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

3) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท และมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง
4) พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีดังกล่าว โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร ปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบบัญชีนั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบต้องเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละครั้ง
5) พิจารณาให้ความเห็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทตามข้อกำหนดของกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
6) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ และรายงานดังกล่าวควรประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
   - ความเห็นเกี่ยวกับกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทถึงความถูกต้องครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้
   - ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท
   - ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
   - ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
   - ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท
   - จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
   - ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร (charter)
   - รายงานอื่นใดที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7) สอบทาน ทบทวน และให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ เช่น นโยบายบัญชี นโยบายการกำกับดูแลกิจการ นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมและการต่อต้านการคอร์รัปชั่น เป็นต้น
8) สอบทานความถูกต้องของเอกสารอ้างอิงและแบบประเมินตนเองเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชั่นของบริษัทตามโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต และให้ความเห็นในรายงานผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการและความรับผิดชอบต่อสังคมและการต่อต้านการคอร์รัปชั่นของบริษัทตามโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต
9) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย เช่น ทบทวนนโยบายการบริหารทางการเงินและการบริหารความเสี่ยง ทบทวนการปฏิบัติตามจรรยาบรรณทางธุรกิจของผู้บริหาร ทบทวนร่วมกับผู้บริหารของบริษัทในรายงานสำคัญ ๆ ต้องเสนอต่อสาธารณชนตามที่กฎหมายกำหนด ได้แก่ บทรายงานและการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร เป็นต้น

10) มีอำนาจในการดำเนินการตรวจสอบและสอบสวนตามที่จำเป็นในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งมีข้อบ่งชี้ได้ว่าอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อชื่อเสียง ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงผลประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นพึงได้รับ เช่น
    - รายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
    - ข้อสงสัยหรือสันนิษฐานว่าอาจมีการทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายในของบริษัท
    - ข้อสงสัยว่าอาจมีการฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
    - รายงานอื่นใดที่เห็นว่าคณะกรรมการบริษัทควรทราบ
11) คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจในการแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใด เมื่อเห็นว่าจำเป็นด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทเพื่อให้การปฏิบัติงานภายใต้หน้าที่ความรับผิดชอบสำเร็จลุล่วงด้วยดี
12) หากคณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทถึงสิ่งที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน และได้มีการหารือร่วมกันกับคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารแล้วว่าต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไข เมื่อครบกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ร่วมกัน หากคณะกรรมการตรวจสอบพบว่ามีการเพิกเฉยต่อการดำเนินการแก้ไขดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานสิ่งที่พบดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้

<u>การประชุม</u>

1) ให้มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ครั้ง ทุกๆระยะเวลา 3 เดือน ตามรอบระยะเวลาการจัดทำรายงานทางการเงิน
2) ประธานกรรมการตรวจสอบอาจเรียกประชุมคณะกรรมการตรวจสอบเป็นกรณีพิเศษได้หากมีการร้องขอจากกรรมการตรวจสอบ ผู้ตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชี หรือ ประธานกรรมการบริษัทให้พิจารณาประเด็นปัญหาที่จำเป็นต้องหารือร่วมกัน
3) ให้คณะกรรมการตรวจสอบจัดให้มีการประชุมเฉพาะกับผู้สอบบัญชีของบริษัทโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยอาจจัดเป็นการประชุมพิเศษเพิ่มจากการประชุมปกติ หรือจัดการประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมเป็นวาระหนึ่งของการประชุมปกติของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งมีวาระอื่นๆ อยู่ด้วยก็ได้
4) วาระการประชุม
    - ในการประชุมแต่ละครั้ง บริษัทจะกำหนดวาระการประชุมไว้ล่วงหน้าอย่างชัดเจน และนำส่งเอกสารประกอบการประชุมให้คณะกรรมการตรวจสอบและผู้เข้าร่วมประชุมเป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 3 วัน เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบมีเวลาพอสมควรในการพิจารณาเรื่องต่างๆ หรือเรียกขอข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาเพิ่มเติม เว้นแต่เป็นกรณีจำเป็นเร่งด่วน เพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัท ให้สามารถแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นหรือกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้
    - การประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาในเรื่องต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย ควรประกอบด้วยเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้
        (1) การพิจารณางบการเงินและรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง หลักการบัญชีและวิธีปฏิบัติทางบัญชี การปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี การดำรงอยู่ของกิจการ การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญ รวมถึงเหตุผลของฝ่ายจัดการเกี่ยวกับการกำหนดนโยบายบัญชีก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อเผยแพร่แก่ผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไป

(2) การพิจารณาระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) รวมทั้งประเด็นข้อสังเกตของผู้สอบบัญชี (Management Letter)

(3) การพิจารณาทบทวนแผนการตรวจสอบภายในประจำปี (Audit Plan) ของบริษัทและบริษัทย่อย ขั้นตอนการประสานงานของแผนการตรวจสอบที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ และการประเมินผลการตรวจสอบร่วมกับผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบควรสอบถามถึงขอบเขตการตรวจสอบ ที่ได้วางแผนไว้เพื่อให้มั่นใจว่าแผนการตรวจสอบดังกล่าวจะช่วยให้ตรวจพบการทุจริตหรือข้อบกพร่องต่าง ๆ ของระบบการควบคุมภายใน

(4) การพิจารณาร่วมกับผู้ตรวจสอบภายในถึงปัญหาหรือข้อจำกัดที่เกิดขึ้นในระหว่างการตรวจสอบ และทบทวนการปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบภายใน

(5) การพิจารณาร่วมกับผู้สอบบัญชีถึงปัญหาหรือข้อจำกัดที่เกิดขึ้นจากการตรวจสอบงบการเงิน

(6) การพิจารณาร่วมกับผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีว่าได้มีการวางแผนเพื่อทบทวนวิธีการและการควบคุมการประมวลข้อมูลทางอิเลคทรอนิกส์ และสอบถามเกี่ยวกับโครงการรักษาความปลอดภัยโดยเฉพาะเพื่อป้องกันการทุจริตหรือการใช้คอมพิวเตอร์ไปในทางที่ผิดโดยพนักงานบริษัทหรือบุคคลภายนอก

(7) การพิจารณาให้ความเห็นรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น รายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท เป็นต้น

(8) การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ

(9) การพิจารณาประเมินผลหน่วยงานตรวจสอบภายใน รวมทั้งการกำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสม

(10) การพิจารณาประเมินผลตนเองเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมาย

(11) เรื่องอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบ

5) กรรมการตรวจสอบทุกท่านควรเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตรวจสอบทุกครั้งและในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ต้องมีกรรมการตรวจสอบมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการตรวจสอบทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม ให้ประธานคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประธานที่ประชุม ในกรณีที่ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ไม่อยู่ในที่ประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการตรวจสอบซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการตรวจสอบคนใดคนหนึ่งทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม

<u>องค์ประชุมและการลงคะแนนเสียง</u>

1) การลงมติของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการตรวจสอบแต่ละคนมีเสียงหนึ่งเสียงในการลงคะแนน กรณีเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด

2) ในการออกเสียงลงคะแนน กรรมการตรวจสอบคนหนึ่งมีสิทธิออกเสียงหนึ่งเสียง เว้นแต่กรรมการตรวจสอบซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใด จะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น

3) ให้เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเป็นผู้จดรายงานการประชุม

4) รายงานการประชุมจะต้องนำส่งต่อคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัท และเลขานุการบริษัทภายใน 3 วัน หลังจากวันประชุม เพื่อคณะกรรมการบริษัทจะได้ทราบถึงกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบอย่างทันเวลา

กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบนี้ได้ทบทวนและให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 เป็นต้นไป

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

เอกสารแนบ 6

รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระผู้มีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ และความเป็นอิสระตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำนวน 3 ท่าน ได้แก่ นางพรนิภา เริงหิรัญ เป็นประธานกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ทางบัญชีและการเงิน นายปรีชา เปล่งผิว และนายปวิณ ชำนิประศาสน์ เป็นกรรมการตรวจสอบ โดยมีนางสาวปิ่นอนงค์ พืชมงคล เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2568 ที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่พิจารณาและให้ความเห็นในเรื่องต่าง ๆ ตามขอบเขตความรับผิดชอบที่ได้ระบุไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยบริษัทมีการจัดประชุมคณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับฝ่ายบริหาร และมีการเชิญผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายในเข้าร่วมประชุมในวาระที่เกี่ยวข้อง ปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการรายงานผลการดำเนินงานต่อที่ประชุมกรรมการบริษัทให้ทราบ รวมทั้งหมด 5 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)	
	ปี 2567	ปี 2568
1. นางพรนิภา เริงหิรัญ	4/4	5/5
2. นายปรีชา เปล่งผิว	4/4	4/5
3. นายปวิณ ชำนิประศาสน์	2/2*	5/5

*นายปวิณ ชำนิประศาสน์ ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการตรวจสอบ ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2567 แทนนายไพฑูรย์ รักษ์ประเทศ ที่ลาออกเมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2567

สรุปสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการให้ความเห็นในการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

1. พิจารณาคัดเลือกเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และกำหนดค่าตอบแทน เสนอให้คณะกรรมการบริษัทเพื่อขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินความเป็นอิสระและผลการปฏิบัติการสำหรับปี 2567 ของผู้สอบบัญชี และมีความเห็นว่าการปฏิบัติงานผู้สอบบัญชีสามารถจัดทำงบการเงินที่มีความถูกต้องครบถ้วน มีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอ ตลอดจนผู้สอบบัญชีมีความอิสระเพียงพอในการพิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2568 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาผลการปฏิบัติงาน ขอบเขต และปริมาณธุรกรรมเทียบกับค่าบริการสอบบัญชีสำหรับปี 2567 ตามที่ผู้สอบบัญชีเสนอ โดยมีความเห็นเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด โดยมีนายสุพจน์ มหันตชัยสกุล เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 12794 โดยได้มีการอนุมัติค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประจำปี 2568 เป็นจำนวนเงิน 1.75 ล้านบาท ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินโดยตรง เช่น ค่าจัดพิมพ์งบการเงิน ค่าเดินทาง และอื่น ๆ

2. พิจารณาสอบทานรายงานงบการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี 2568 เพื่อให้มั่นใจว่ารายงานทางการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องตามที่ควรเป็นตามมาตรฐานการบัญชี มีการเลือกใช้นโยบายการบัญชีและการนำเสนอข้อมูลทางการเงินที่สะท้อนฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทได้อย่างเหมาะสม ตลอดจนมีการเปิดเผยข้อมูลที่มีสาระสำคัญอย่างครบถ้วน เพียงพอ และทันเวลา อีกทั้งคณะกรรมการตรวจสอบยังพิจารณารายงานผลการตรวจสอบและผลการติดตามระบบการควบคุมภายในด้านบัญชี เพื่อให้มั่นใจได้ว่าข้อสังเกตที่สำคัญที่ตรวจพบจะได้รับการพิจารณาดำเนินการแก้ไขอย่างเหมาะสม รวมทั้งประเด็นจากการสอบทานและตรวจสอบงบการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงไป

3. พิจารณารายงานการตรวจสอบภายในที่จัดทำโดย บริษัท กัลย์ดิษฐ์ แอดไวซอรี่ เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ให้บริการด้านการตรวจสอบภายในจากภายนอก โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีการติดตามผลการตรวจสอบภายในร่วมกับฝ่ายบริหารอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการตรวจสอบภายในดำเนินการอย่างครบถ้วนและเหมาะสมตามมาตรฐานการตรวจสอบภายใน ซึ่งในปี 2568 ที่ผ่านมาคณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเพียงพอและเหมาะสมสอดคล้องกับกรอบแนวคิดการควบคุมภายใน (COSO Framework) โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ตลอดจนบริษัทมีระบบควบคุมภายในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย เพื่อจะสามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารอาจนำไปใช้โดยมิชอบ รวมทั้งการทำธุรกรรมหรือรายการใด ๆ กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันอย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่น คณะกรรมการเห็นว่าบริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอแล้วเช่นกัน

4. คณะกรรมการตรวจสอบให้ความสำคัญในการพิจารณารายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมถึงมาตรฐานการบัญชี อีกทั้งประเมินรายการที่เกี่ยวโยงที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบรายงานทางการเงินที่รายงานกับคณะกรรมการตรวจสอบในทุกไตรมาส ตลอดจนพิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันระหว่างบริษัทกับบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกัน โดยในปี 2568 ที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทเป็นรายการที่เข้าข่ายธุรกิจปกติที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไปที่กำหนดขึ้นอย่างสมเหตุสมผล เป็นธรรมและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

5. คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี 2568 โดยมีผลประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยมทั้งรายคณะและรายบุคคล

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ

(นางพรนิภา เริงหิรัญ)
ประธานกรรมการตรวจสอบ

SIVAROM
REAL ESTATE

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

662/45 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120
โทร.02-2953361 www.sivarom.co.th