

### ส่วนที่ 3 บริษัทที่ออกตราสารหนี้

#### 3.2 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

##### 1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

##### 1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพในทำเลที่มีศักยภาพใจกลางเมือง ที่อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District : CBD) และย่านศูนย์กลางธุรกิจใหม่ (New CBD) ตามเส้นทางระบบขนส่งมวลชนต่างๆ เช่น รถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดินในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งต้องการความสะดวกสบาย ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก และลูกค้าซึ่งเป็นกลุ่มนักลงทุนทั้งคนไทยและชาวต่างชาติที่เล็งเห็นการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ตลอด 13 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีนโยบายพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แนวคิด “Asset of Life สร้างกำไรให้กับทุกการใช้ชีวิต” บริษัทจึงมุ่งมั่นที่จะสร้างคุณค่าและมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่อย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความแตกต่างและความสามารถในการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการประเภทคอนโดมิเนียมที่มีผู้ประกอบการจำนวนมากทั้งรายเล็กและรายใหญ่ บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในรูปแบบที่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินได้ในระยะยาว ในปี 2562 ที่ผ่านมามีบริษัทจึงริเริ่มการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของ Branded Residence ด้วยการนำบริการของโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการภายในโครงการที่พักอาศัย ร่วมกับการปรับเปลี่ยนรูปแบบของโครงการอสังหาริมทรัพย์บางแห่งให้เป็นแบบ Mixed Use มากขึ้น เพื่อให้เกิดการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดการใช้ประโยชน์ร่วมกันอย่างสูงสุดในการพัฒนาโครงการแบบ Mixed Use บริษัทได้จัดสรรพื้นที่ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังจะพัฒนาบางส่วน หรือนำห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วมาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานให้เป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ หรือนำมาให้บริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อสร้างรายได้ประจำและสม่ำเสมอ (Recurring income) อันจะเพิ่มความสามารถในการแข่งขันด้านการขายให้แก่บริษัท ขณะเดียวกัน ยังจะสามารถสร้างรายได้หลายประเภทภายในโครงการเดียวให้แก่บริษัท ทั้งรายได้จากการจำหน่ายห้องชุด รายได้จากการให้เช่า และรายได้จากการให้บริการ ทำให้บริษัทมีรายได้ประจำที่มั่นคงและต่อเนื่อง มีแหล่งที่มาของรายได้ที่หลากหลายขึ้น และลดการพึ่งพิงธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเพียงอย่างเดียว รูปแบบของการดำเนินธุรกิจแต่ละประเภท สามารถสรุปได้ดังนี้

- (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
- (2) ธุรกิจโรงแรม
- (3) ธุรกิจพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่า
- (4) ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม
- (5) ธุรกิจ Spa & Wellness
- (6) ธุรกิจเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย
- (7) ธุรกิจการเงินและการลงทุน
- (8) ธุรกิจบริหารนิติบุคคล

## 1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

ธุรกิจหลักของบริษัทในปัจจุบัน ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายทั้งโครงการประเภทแนวราบและแนวสูง ซึ่งได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมทาวนโฮม โฮมออฟฟิศ และบ้านจัดสรร โดยบริษัทเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย โดยในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย บริษัทจะมุ่งเน้นรูปแบบการพัฒนาโครงการที่มีเอกลักษณ์แตกต่างกันไปในแต่ละโครงการเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยนโยบายในการพัฒนาโครงการคือ พัฒนาในรูปแบบ Mixed Use ซึ่งบริษัทจะมีการจัดสรรพื้นที่ส่วนหนึ่งประมาณร้อยละ 10 – 15 ของพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ และพื้นที่อีกส่วนหนึ่งประมาณร้อยละ 10 – 20 ของพื้นที่โครงการเป็นห้องพักเพื่อการบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อกระจายแหล่งที่มาของรายได้ให้มีความหลากหลายขึ้น

บริษัทได้เปิดตัวและพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมอย่างต่อเนื่องปีละ 1 - 2 โครงการ และในช่วงปี 2565-2566 บริษัทได้ขยายสู่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ภายใต้ชื่อโครงการ Siamese Blossom Phahol-Vibhavadi ซึ่งประกอบด้วย โครงการทาวนโฮม โฮมออฟฟิศ โครงการ Siamese Holm Phahol-Vibhavadi โครงการประเภทบ้านจัดสรร Monsane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao ซึ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรระดับ High End บริเวณถนนราชพฤกษ์ และต่อยอดโครงการระดับ Luxury ด้วยโครงการบ้านเดี่ยว Monsane Ratchapruek – Chaeng Watthana บริเวณถนนราชพฤกษ์เช่นเดียวกัน โดยเป็นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย นอกจากนี้เพื่อเสริมการเติบโตในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัททำการศึกษาและพัฒนาโครงการในพื้นที่ภายนอกกรุงเทพ โดยเริ่มต้นจากจังหวัดหัวเมือง ยกตัวอย่างเช่น จังหวัดภูเก็ต ซึ่งนอกจากจะได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวแล้ว

ยังเป็นจุดหมายสำหรับผู้ที่ต้องการอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่พักตากอากาศ เกิดเป็นโครงการ Island Collection โครงการบ้านเดี่ยวขนาดใหญ่ ระดับ Luxury พร้อมสระว่ายน้ำ ซึ่งเป็นการร่วมพัฒนากันของบริษัทพันธมิตร ประกอบด้วย บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) บริษัท ฤทธา โฮลดิ้งส์ จำกัด และบริษัท ไดนาสตี สโตน จำกัด เพื่อเสริมจุดเด่นที่แต่ละบริษัทพันธมิตรมีความเชี่ยวชาญ และตอบสนองความต้องการผู้บริโภคที่กำลังเติบโต โดยเริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนตุลาคม 2566



SIAMESE ASSET  
ASSET OF LIFE

บริษัทจะมุ่งเน้นรูปแบบการพัฒนาโครงการที่มีเอกลักษณ์แตกต่างกันไปในแต่ละโครงการเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมายแต่ละกลุ่ม ที่ยังยึดความ ทันสมัย เน้นเรื่องเทคโนโลยีและนวัตกรรมเพื่อการอยู่อาศัย และอำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัยภายใต้แนวคิด **Asset of Life สร้างกำไรให้กับทุกการใช้ชีวิต**

บริษัทมีแผนการปรับสัดส่วนการพัฒนาโครงการให้เหมาะสม โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบผ่านการดำเนินการของบริษัทร่วมทุนกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทในโครงการอื่น ๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เนื่องจากโครงการแนวราบมี Project Life Cycle ที่สั้นกว่า ทำให้สามารถรับรู้รายได้ได้รวดเร็วกว่าโครงการแนวสูง

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

## 2. ธุรกิจโรงแรม

บริษัทมีนโยบายการดำเนินธุรกิจเพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย และเพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้หลากหลายขึ้น โดยการจัดสรรพื้นที่บางส่วนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา เพื่อก่อสร้างเป็นอาคารโรงแรมในตึกด้านหน้าที่ติดกับถนนใหญ่ บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาธุรกิจโรงแรมและพื้นที่พาณิชย์เพื่อเช่าที่สามารถสร้างรายได้ประจำและต่อเนื่อง (Recurring Income) โดยการจัดสรรพื้นที่บางส่วนของโครงการมาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานเพื่อสร้างรายได้ค่าเช่าและบริการในช่วงระยะเวลาหนึ่ง และจะนำกลับมาจำหน่ายเป็นห้องชุดตามปกติเมื่อภาวะตลาดปรับตัวดีขึ้น โดยการปรับเปลี่ยนห้องชุดดังกล่าวให้เป็นห้องพักแบบมีบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยแก่ลูกค้าภายนอกทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยทั้งแบบระยะสั้นและระยะยาวโดยให้บริการห้องพักพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น อาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage) พื้นที่จอดรถส่วนตัว สระว่ายน้ำ ฟิตเนส บริการทำความสะอาด และบริการซักผ้า เป็นต้น



1. Wyndham Bangkok Queen Convention Center
2. Wyndham Garden Sukhumvit 42
3. Ramada Plaza Sukhumvit 48
4. Ramada Sukhumvit 87
5. TRIBE Living Bangkok Sukhumvit 39
6. Cassia Rama IX Bangkok

ทั้งนี้ บริษัทอาจพิจารณาจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวให้แก่นักลงทุนหรือลูกค้าที่ต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่แสวงหารายได้ค่าเช่าที่แน่นอน โดยในการพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินจะคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่บริษัทจะได้รับเปรียบเทียบกับเงินลงทุนของบริษัท

ปัจจุบัน บริษัทได้เข้าจ้าง บริษัท ไชยมิตร แอนด์ คิว กรีน จำกัด (“SKG”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท ไชยมิตร เวิลด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และบริษัท Kew Green ซึ่งเป็น Hotel Operators ที่มีชื่อเสียงและมีประสบการณ์ในการบริหารงานโรงแรมชั้นนำในต่างประเทศ ให้ดำเนินการบริหารจัดการธุรกิจโรงแรมทั้งหมดของบริษัท

**Kew Green** เป็นผู้บริหารงานโรงแรมภายใต้แบรนด์โรงแรมชั้นนำต่างๆ เช่น Hilton, Marriott, Crowne Plaza, และ Holiday Inns ผ่านระบบแฟรนไชส์ โดย Kew Green มีประสบการณ์ในการบริหารงานโรงแรมกว่า 17 ปี และเป็นเจ้าของโรงแรมกว่า 70 แห่งในประเทศอังกฤษ ในปัจจุบัน Kew Green อยู่ระหว่างการขยายธุรกิจบริหารจัดการโรงแรมในภูมิภาค Asia Pacific ด้วยนโยบายการพัฒนาโครงการเพื่อสร้างความแตกต่างให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมระหว่างการขายซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จในปัจจุบัน บริษัทได้ปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการจากห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยแบบปกติ มาเป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายในรูปแบบ Branded Residence ซึ่งจะมีอยู่ในโครงการระหว่างการขายโดยส่วนใหญ่ของบริษัทที่ได้รับการปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นโครงการประเภท Mixed Use โดยรูปแบบ Branded Residence ซึ่งเป็นการนำบริการของโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการภายในโครงการที่พักอาศัย จะตอบสนองต่อไลฟ์สไตล์และความต้องการของลูกค้า 2 กลุ่มหลัก คือ

- (1) ลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยเอง ที่ต้องการความสะดวกสบายจากการเข้าใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ตามมาตรฐานของโรงแรม เช่น บริการอาหารและเครื่องดื่มภายในห้องพัก บริการทำความสะอาดห้องพัก และบริการซักรีด เป็นต้น
- (2) ลูกค้าซึ่งเป็นกลุ่มนักลงทุนที่ต้องการผลตอบแทนจากการปล่อยเช่า ซึ่งสามารถเสนอห้องชุดเพื่อเช่าพร้อมบริการในระดับโรงแรมที่มีอยู่ในโครงการ จึงทำให้ลูกค้าหาผู้เช่าได้ง่ายขึ้น และสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการปล่อยเช่า

บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริหารในรูปแบบต่าง ๆ โดยคำนึงถึงความเป็นส่วนตัวของลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยในโครงการเป็นหลัก บริษัทจึงจัดสรรพื้นที่สำหรับโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ โดยมีการแยกชั้น แยกอาคาร หรือแยกโครงการออกจากกันอย่างชัดเจน เพื่อบริหารพื้นที่ส่วนตัวของลูกค้าพักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางสำหรับผู้เช่า ดังนี้

#### 1. ห้องพักเพื่อการบริหารที่ตั้งอยู่ในอาคารพักอาศัย

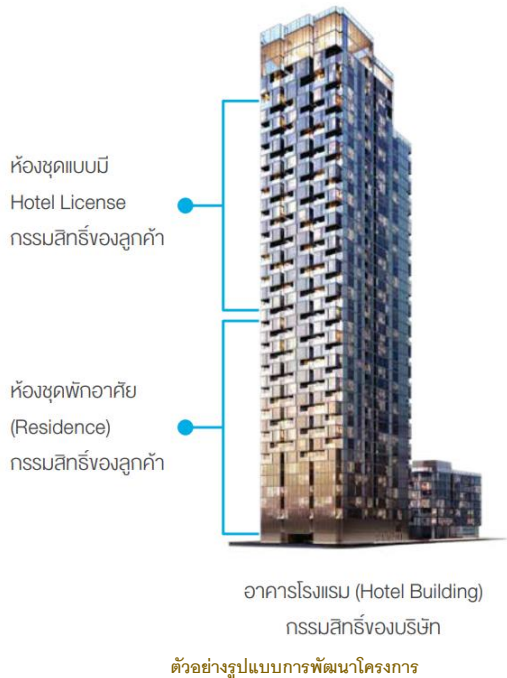
ในการพัฒนาห้องพักในรูปแบบดังกล่าว บริษัทได้จัดสรรห้องชุดบางชั้นในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้ว เช่น ห้องชุดในโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond โดยนำมาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นห้องพักแบบมีบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ โดยบริษัทจะนำห้องชุดดังกล่าวไปขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (Hotel License) เพื่อให้สามารถนำห้องชุดที่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าวไปปล่อยเช่าระยะสั้นหรือรายวันในลักษณะโรงแรมได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย สำหรับห้องชุดที่จัดสรรไว้เพื่อเป็นห้องพักแบบมีบริการแต่ไม่ได้ขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม บริษัทจะนำไปให้บริการในรูปแบบของเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ซึ่งจะสามารถให้บริการห้องพักแบบรายสัปดาห์หรือรายเดือนได้เท่านั้น

สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีห้องพักเพื่อการบริหารในลักษณะดังกล่าว ก่อนการขายห้องชุดในโครงการ บริษัทในฐานะผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย จะต้องได้รับความยินยอม หรือ Consent จากลูกค้าซึ่งเป็นผู้ซื้อห้องชุดทุกราย ผ่านการลงนามในหนังสือยินยอมให้บริษัทนำห้องชุดในโครงการไปขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมดังนั้นลูกค้าที่ซื้อห้องชุดในโครงการเพื่ออยู่อาศัยทุกรายจะรับทราบว่าในอนาคตบริษัทจะนำห้องชุดบางส่วนหรือบางชั้นในโครงการออกให้บุคคลภายนอกเช่า ซึ่งอาจกระทบต่อความเป็นส่วนตัวของลูกค้าผู้พักอาศัย หากลูกค้าไม่ลงนามในหนังสือยินยอมดังกล่าวบริษัทจะปฏิเสธการขายห้องชุดให้แก่ลูกค้ารายนั้นๆ ปัจจุบัน บริษัทมีโครงการนำร่องที่ให้บริการห้องพักในลักษณะดังกล่าว ได้แก่ โรงแรมขนาดเล็กซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond บริเวณถนนรามอินทรา ซึ่งบริษัทได้จัดสรรห้องชุดในโครงการดังกล่าว มาพัฒนาและให้บริการเป็นห้องพักในโรงแรมระดับ 3 ดาว ภายใต้แบรนด์ Q-Box บริหารงานโดย Greenland ซึ่งได้เริ่มเปิดให้บริการลูกค้าตั้งแต่ไตรมาสที่ 2/2562 อย่างไรก็ดี บริษัทได้ขายโรงแรมแห่งนี้ออกไปแล้วในปี 2566

สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ที่มีรูปแบบการพัฒนาห้องพักเพื่อการบริหารในลักษณะเดียวกัน คือโครงการ Wyndham Residence โครงการ Wyndham Garden Residence และโครงการ Ramada Residence โดยโครงการเหล่านี้จะบริหารงานโดยบริษัทร่วมทุน ไชมิส แอนด์ คิว กรีน โดยในปัจจุบันบริษัทได้รับความไว้วางใจจากเครือโรงแรมชั้นนำระดับโลกอย่าง Wyndham Hotel Group จากประเทศสหรัฐอเมริกา อนุญาตให้ใช้แบรนด์โรงแรม Wyndham และ Ramada ในการให้บริการโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ในโครงการดังกล่าว ผ่านการเข้าทำสัญญา License Agreement กับเจ้าของแบรนด์โรงแรม โดยผู้พักอาศัยในโครงการดังกล่าวจะได้รับบริการภายใต้มาตรฐานการบริการของแบรนด์โรงแรมนั้น ๆ

ทั้งนี้ การพัฒนาห้องพักเพื่อการบริหารในรูปแบบดังกล่าวอาจก่อให้เกิดผลกระทบหรือข้อร้องเรียนจากผู้อยู่อาศัยเดิมอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานของห้องชุดดังกล่าวในภายหลัง เพื่อลดผลกระทบดังกล่าว นอกจากการให้ผู้ซื้อห้องชุดทุกรายในโครงการลงนามในหนังสือยินยอมที่เกี่ยวข้องแล้ว หากพื้นที่สำหรับการก่อสร้างโครงการเอื้ออำนวย บริษัทจะออกแบบโครงการให้แยกสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ลิฟต์โดยสาร และฟิตเนสระหว่างส่วนของผู้อยู่อาศัยและส่วนของผู้เช่าออกจากกันอย่างชัดเจน





นอกจากนั้น บริษัทได้เริ่มพัฒนารูปแบบ Branded Residence ในโครงการ Siamese Exclusive Queens เป็นโครงการแรก โดยดำเนินการภายใต้แบรนด์ Wyndham ซึ่งได้เริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 เป็นต้นมา และต่อมา บริษัทได้ทำการ Re-Branding โครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทที่มีบริการ Branded Residence 4 โครงการ คือ Wyndham Residence Ramada Plaza Residence Wyndham Garden Residence และ Ramada Residence เพื่อสะท้อนภาพลักษณ์การให้บริการแบบโรงแรมตามมาตรฐานระดับโลกของแบรนด์ที่ใช้ในการบริหารโครงการ เพื่อให้ผู้พักอาศัยได้รับบริการต่าง ๆ เหมือนหนึ่งการเข้าพักในโรงแรม ซึ่งเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการและสามารถตอบโจทย์การใช้ชีวิตของลูกค้าที่ต้องการความสะดวกสบายได้ดียิ่งขึ้นด้วย และเช่นเดียวกันกับโครงการใหม่ของบริษัท เราได้นำแบรนด์ที่มีมาตรฐานการให้บริการระดับโลกมาให้บริการ อาทิ แบรนด์ Cassia By Banyantree ในโครงการ Landmark @ MRTA Station แบรนด์ Novotel Living ในโครงการ Landmark @ Kaset TSH และ แบรนด์ Pullman Living ในโครงการ The Collection Sukhumvit 16 เป็นต้น

## 2. ห้องพักเพื่อการบริการที่ตั้งอยู่ในอาคารด้านหน้าของโครงการ

จากการที่บริษัทมีนโยบายที่จะถือครองกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินในโครงการอสังหาริมทรัพย์บางส่วนที่เล็งเห็นว่าเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพที่สามารถนำมาพัฒนาเป็นสินทรัพย์ที่จะสร้างรายได้ประจำต่อเนื่อง และคาดว่าจะมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต เช่น อาคารด้านหน้าโครงการที่ติดถนนใหญ่ บริษัทจึงพัฒนาอาคารดังกล่าวเป็นอาคารโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อให้บริการห้องพักอาศัยแบบมีบริการแก่บุคคลภายนอก โดยบริษัทได้จัดสรรพื้นที่ส่วนหน้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ในส่วนที่ติดกับถนนใหญ่เพื่อก่อสร้างเป็นอาคารโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ทั้งอาคาร ซึ่งเป็นรูปแบบการพัฒนาโครงการที่ช่วยลดผลกระทบหรือข้อขัดแย้งที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้พักอาศัยภายในโครงการและผู้เช่าห้องพักจากภายนอก นอกจากนี้ เมื่อสินทรัพย์ดังกล่าวได้รับการบริหารจัดการจนสามารถทำกำไรได้ดีในระดับหนึ่ง บริษัทอาจพิจารณาขายเข้ากองทุนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) หรือจำหน่ายในลักษณะยกตักให้แก่กองทุนที่สนใจเพื่อสร้างกำไรและกระแสเงินสดรับเพื่อใช้ในการลงทุนของบริษัทต่อไปในอนาคต ทั้งนี้ รูปแบบการพัฒนาห้องพักเพื่อการบริการในลักษณะดังกล่าวจะมีอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูงที่เปิดตัวในปี 2561 เป็นต้นมา เช่น โครงการ Ramada Plaza Residence โครงการ Landmark @ MRTA Station ที่ได้รับแบรนด์โรงแรม Crowne Plaza คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2568 และ โครงการ The Collection Sukhumvit 16 ที่ได้รับแบรนด์โรงแรม Pullman คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2570



### 3. โครงการที่ให้บริการโรงแรมเพียงอย่างเดียว

นอกจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นโครงการประเภท Mixed-use ที่มีการผสมผสานระหว่างส่วนของห้องชุดพักอาศัยและส่วนของห้องพักเพื่อให้บริการ บริษัทยังมีแผนที่จะพัฒนาโครงการที่ให้บริการเป็นโรงแรมเพียงอย่างเดียว โดยในปี 2561 บริษัทได้เข้าซื้อที่ดินและอาคารในซอยสุขุมวิท 39 เพื่อนำมาปรับปรุง (Renovate) เพื่อเปิดให้บริการเป็นโรงแรมหรือห้องชุดแบบมีบริการ (Serviced Residence) ภายใต้ชื่อโครงการ Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39 โดยให้บริการอย่างเต็มรูปแบบในเดือนกุมภาพันธ์ 2567



นอกจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ (Serviced Residence) บริษัทได้พัฒนาบริการเสริมเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ให้บริการ โดยได้เริ่มดำเนินธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (F&B) ซึ่งปัจจุบันมีธุรกิจร้านอาหารแฟรนไชส์ “Kafeology” จำนวน 5 สาขาภายในโครงการและสถานีขายของบริษัท และขยายเพิ่มอีก 1 สาขา ในปี 2567 สำหรับลูกค้าที่ต้องการเปลี่ยนบรรยากาศในการทำงาน โดยมีการแบ่งโซนสำหรับการนั่งทำงาน มีบริการอินเทอร์เน็ต หรือห้องประชุมรองรับกลุ่มลูกค้า Co-Working Space รวมถึงการพัฒนาร้านอาหารโรสแมรี่ (Rosemary) เพื่อรองรับลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรม Q-Box (ปัจจุบันชื่อ Sure Stay By Best Western) Hotel Bangkok Blossom ในโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond นอกจากนี้ ในปี 2563 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท ไชยสิทธิ์ จำกัด ด้วยทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 59.97 และผู้ร่วมทุนถือหุ้นร้อยละ 40.03 ของทุนชำระแล้ว และ บริษัท ไชยสิทธิ์ บิสโทร จำกัด ด้วยทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 80 และผู้ร่วมทุนถือหุ้นร้อยละ 20 ของทุนชำระแล้ว เพื่อดำเนินธุรกิจร้านอาหารภายในโครงการของบริษัท เพื่อรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรมและบุคคลทั่วไป และเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ โดยได้เริ่มพัฒนาห้องอาหารแห่งแรกภายในโครงการ Wyndham Residence ภายใต้ชื่อห้องอาหาร Marie Guimar ตั้งอยู่บนชั้น 28 ให้บริการอาหารประเภท Traditional Thai Food Fine Dining ปัจจุบันมีจำนวนร้านอาหารภายใต้บริษัท ไชยสิทธิ์ จำกัด ทั้งสิ้น 2 สาขา

### 3. ธุรกิจพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่า

เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการดำเนินธุรกิจ เพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย และเพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้หลากหลายขึ้น บริษัทได้ทำการศึกษาความต้องการในการหาพื้นที่เช่า และพบว่ามีความต้องการเช่าพื้นที่เชิงพาณิชย์กรรมและพื้นที่สำนักงานในทำเลที่เป็นที่ตั้งของโครงการของบริษัท บริษัทจึงเล็งเห็นโอกาสทางธุรกิจ และได้พัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่สำนักงานภายในโครงการ เพื่อให้เช่าประกอบการค้า เช่น ร้านอาหาร บาร์ สปา สถานเสริมความงาม ร้านสะดวกซื้อ เพื่อตอบโจทย์ผู้พักอาศัยภายในโครงการ และชุมชนข้างเคียง รวมถึงพื้นที่สำนักงานให้เช่า อีกทั้งพัฒนาพื้นที่บางส่วนเพื่อประกอบธุรกิจพื้นที่ให้เช่าเก็บของ (Self-Storage) และธุรกิจให้เช่าพื้นที่ครัวกลาง (Cloud Kitchen) โดยบริษัทจะเป็นผู้จัดเตรียมพื้นที่และอุปกรณ์ครัวให้แก่ผู้เช่า โดยโครงการต่าง ๆ ที่ให้บริการพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่าจะตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีแหล่งงานและชุมชนพักอาศัยหนาแน่น ทั้งนี้ เพื่อสร้างรายได้ประจำและต่อเนื่อง และเป็นฐานรายได้ที่สม่ำเสมอให้กับบริษัทในอนาคต

นอกจากนี้ ในปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการก่อสร้างโครงการ Landmark@MRTA Station ซึ่งเป็นโครงการรูปแบบ Mixed Use ที่อยู่ในโซนเดียวกับห้องชุดโครงการไชยสิทธิ์ พระราม 9 โดยโครงการ Landmark@MRTA Station แห่งนี้จะมีพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ ประมาณ 15% ของพื้นที่โครงการทั้งหมด ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มปล่อยเช่าพื้นที่เชิงพาณิชย์ ในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2567 โดยภายในโครงการประกอบไปด้วยคอนโดมิเนียม อาคารสำนักงานและคอมเพล็กซ์ มีร้านค้า ร้านอาหาร และร้านอาหาร เพื่อคอยอำนวยความสะดวกผู้พักอาศัยในโครงการ รวมทั้งผู้อาศัยในพื้นที่ข้างเคียง ทั้งนี้ การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 (COVID-19) เริ่มผ่อนคลายไปอย่างมากจนทำให้ภาคธุรกิจต่างๆ กลับมาให้ดำเนินกิจการเหมือนเดิม บริษัทจึงคาดว่าจะอัตราการปล่อยเช่าพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ของบริษัทจะมีการเติบโต และคาดว่าจะส่งผลให้รายได้ประจำจากธุรกิจพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่าของบริษัทเพิ่มสูงขึ้นในปี 2567





#### 4. ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

เพื่อเพิ่มความหลากหลายให้กับผู้พักอาศัยในโครงการ บริษัทจึงขยายธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม โดยดำเนินกิจการภายใต้ชื่อ บริษัท ไชมิส เทสต์ จำกัด และ บริษัท ไชมิส บิสโทร จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทและผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจนี้ โดยไชมิส เทสต์ และ ไชมิส บิสโทร ดำเนินการเปิดร้านอาหารโดยการเช่าพื้นที่พาณิชย์ภายในโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัท โดยบริษัทมีแผนที่จะเปิดร้านอาหารหลากหลายสัญชาติเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าภายในโครงการ และลูกค้าภายนอก



#### 5. ธุรกิจ Spa & Wellness

บริษัท ไชมิส เวลเนส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการและให้คำปรึกษาเบื้องต้นด้านการส่งเสริมสุขภาพ ป้องกันโรคฟื้นฟูสมรรถภาพ และดูแลสุขภาพ โดยตั้งแต่เดือนธันวาคม 2565 ที่ผ่านมาบริษัทได้เปิดธุรกิจด้าน Wellness มีสพาทภายใต้แบรนด์ Sense Cera Spa สาขาแรกชื่อ Sense Cera Spa at Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42 และได้มีการเปิดสปาอีก 2 สาขาในปี 2566 คือ Sense Cera Spa at Wyndham Bangkok Queen Convention Center และ Sense Cera Spa at Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 โดยทุกสาขามีบริการการนวด ทรีตเมนต์ในรูปแบบต่าง ๆ การบำบัดด้วยน้ำ และบริการเสริมสวย โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของธุรกิจนี้คือกลุ่มลูกค้าโรงแรมและเจ้าของร่วมในโครงการ ในส่วนของลูกค้าทั่วไป กลุ่มลูกค้าเป้าหมายจะเป็นกลุ่มพนักงานบริษัท กลุ่มวัยทำงาน และกลุ่มผู้สูงอายุ รวมถึงกลุ่มลูกค้าที่ชื่นชอบในการใช้บริการสปาและเสริมสวย



นอกจากนี้ บริษัทยังมองหาโอกาสในการขยายธุรกิจและการหาพาร์ทเนอร์ที่เหมาะสมเพื่อพัฒนาต่อยอดก้าวไปข้างหน้า ในธุรกิจนี้ โดยในเดือนพฤษภาคม 2566 บริษัทจัดตั้งบริษัทร่วมทุนในนาม "บริษัท ไชมิส พรวิเนีย จำกัด" ซึ่งเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัท และบริษัท พรวิเนีย จำกัด โดยร่วมกับ คุณครูปิ ประวิณนุช กิตติวัฒนบำรุง เพื่อดำเนินธุรกิจด้าน Wellness and Beauty Center ซึ่งมีทีมงานผู้เชี่ยวชาญระดับมืออาชีพ พร้อมให้คำแนะนำในการดูแลผิว ฟื้นฟูกระตุ้นการไหลเวียนโลหิต เสริมอนักบำบัดผิว อันประกอบด้วย หน้าเรียว ตัวตึง สุขภาพดี และคลายเครียด โดยสาขาแรกบริษัทได้เริ่มต้นลงทุนในสาขา Pravinia Wellness Ramada by Wyndham Bangkok สุขุมวิท 87 เมื่อเดือนกันยายน 2566 ซึ่งเป็นพื้นที่ของบริษัท

สำหรับปี 2567 บริษัทมีการร่วมทุนกับบริษัท มินบุรี การแพทย์ จำกัด (กลุ่มโรงพยาบาลนวมินทร์) จัดตั้งบริษัทร่วมทุนในนาม "บริษัท ไชมิส มินบุรี การแพทย์ จำกัด" โดยมีแผนลงทุนคลินิกหัตถการความงามครบวงจร ที่โครงการ Landmark at MRTA Station ซึ่งเป็นพื้นที่ของบริษัทภายในไตรมาสที่ 4 ของปี 2567

นอกจากนั้น ในอนาคตบริษัทมีแผนที่จะดำเนินการให้บริการด้าน Healthcare ประกอบด้วยโรงพยาบาล เนสซิงโฮม และการบริการการแพทย์ทางไกล (Telemedicine) โดยมีบุคลากรทางการแพทย์ให้บริการผ่านทางเทคโนโลยีและการสื่อสารแบบ Video Conference กลุ่มลูกค้าจะเป็นทั้งลูกค้าภายในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งปัจจุบันยังอยู่ในขั้นตอนของ Design development



## 6. ธุรกิจเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย

ธุรกิจด้านเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย ดำเนินงานภายใต้บริษัท ไชมิส เทคโนโลยี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นใหม่ในปี 2564 ที่ผ่านมา เพื่อวิจัยและพัฒนานวัตกรรมและเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัยให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตในยุคปัจจุบัน อย่างยั่งยืนโดยทางบริษัทมีแผนที่จะเป็นผู้ให้บริการสถานีชาร์จยานยนต์ไฟฟ้า (Electronic Vehicle Charger) ซึ่งจะเปิดให้บริการแก่ลูกบ้านของโครงการและลูกค้าสัญจรที่ใช้ยานพาหนะพลังงานไฟฟ้า และพัฒนาสินค้านวัตกรรมเทคโนโลยีเพิ่มเติม อย่างสินค้าแผงพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาที่พักอาศัย (Solar Rooftop)

ในปี 2564 บริษัทได้เปิดตัวสินค้าเครื่องกรองอากาศ (Air of life) ที่สามารถเติมออกซิเจนและอากาศบริสุทธิ์จากภายนอกทำให้เกิดการหมุนเวียนอากาศภายในห้อง หรืออาคารที่ติดตั้ง รวมทั้งมีระบบอัจฉริยะในการตรวจวัดคุณภาพอากาศ และปรับระบบการทำงานอัตโนมัติ

## 7. ธุรกิจการเงินและการลงทุน

ในปี 2564 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อย และดำเนินงานภายใต้ชื่อ บริษัทบริหารสินทรัพย์ ไชมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด โดยได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์จากธนาคารแห่งประเทศไทย เมื่อ 16 มิถุนายน 2565 ทั้งนี้ บริษัทบริหารสินทรัพย์ ไชมิสฯ ได้กำหนดนโยบายการลงทุนในสินทรัพย์โดยคุณภาพ (หนี้ NPL) และสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (NPA) ในภาควิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (ลูกหนี้กลุ่ม SME) สินเชื่อเคหะ (ลูกหนี้กลุ่ม Housing Loan) เป็นหลัก ภายหลังได้รับใบอนุญาตได้เริ่มซื้อ รับโอน สินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงิน หรือผู้ประกอบการธุรกิจทางการเงิน และนำมาบริหารจัดการสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ เพื่อให้สอดคล้องตามแผนการลงทุน โดยการลงทุน จะทยอยลงทุนเป็นรายไตรมาส เพื่อให้เป็นไปตามแผนการขายสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของสถาบันการเงินต่าง ๆ แผนการลงทุนสำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2565 ได้กำหนดวงเงินลงทุนอยู่ที่ประมาณ 200 ล้านบาท และสำหรับปี 2567 เป็นต้นไป บริษัทมีแผนที่จะขยายการลงทุนเพิ่มคราวละ 200 ล้านบาท ซึ่งจะพิจารณาควบคู่กับแนวโน้มเศรษฐกิจ โดยมีการวัดประสิทธิภาพการดำเนินงานในทุกๆ ไตรมาส โดยหากผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามแผนการประกอบธุรกิจ จะมีการทบทวนสัดส่วนการลงทุนในทุกครั้งที่วัดผล ทั้งนี้ภายหลังจากการรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ บริษัทบริหารสินทรัพย์ ไชมิสฯ จะมีการบริหารสินทรัพย์โดยคุณภาพ (หนี้ NPL) อย่างมีธรรมาภิ

บาลและสร้างสรรค์ รวมถึงมีเครือข่ายธุรกิจที่ครบวงจรเพื่อช่วยสนับสนุนให้ลูกค้า NPL ได้รับการฟื้นฟูธุรกิจ เติบโตอย่างยั่งยืน และมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

## 8. ธุรกิจบริหารนิติบุคคล

บริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ("ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ให้บริการรับจ้างบริหารนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทเท่านั้น เพื่อรักษาภาพลักษณ์ของโครงการให้สวยงาม สร้างความพึงพอใจสูงสุดในการอยู่อาศัย และสร้างผลตอบแทนที่ดีในการขายต่อของลูกค้า โดยไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ จะได้รับค่าจ้างการบริหารเป็นรายเดือนจากนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาบริหารจัดการอาคารชุด ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ให้บริการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดทั้งหมด 14 โครงการ

### วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยมองค์กร เป้าหมายและกลยุทธ์การดำเนินงาน

#### 1) วิสัยทัศน์

ไชมิสฯ มุ่งมั่นที่จะเป็นผู้สร้างคุณค่าของผลิตภัณฑ์ บริการ และนวัตกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรอย่างยั่งยืน ที่ตอบสนองความคุ้มค่าให้กับทุกคน ภายใต้แนวคิด 'สร้างกำไรให้ทุกการใช้ชีวิต' (Asset of Life)

#### 2) พันธกิจ

เราคิดและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริการในระดับสากลโดยใช้องค์ความรู้ ประสบการณ์มืออาชีพ และนวัตกรรมภายใต้การดำเนินธุรกิจอย่างมีจรรยาบรรณ เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน ทั้งด้านธรรมาภิบาล สังคมและสิ่งแวดล้อมให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน

#### 3) ค่านิยมองค์กร

- ▶ A - AGILITY: รวดเร็ว เท่าทันสถานการณ์
- ▶ I - INTEGRITY: ทำงานอย่างมีจรรยาบรรณ
- ▶ M - MANAGING EFFICIENCY: บริหารอย่างมีประสิทธิภาพ
- ▶ S - SELF DEVELOPMENT: เรียนรู้และพัฒนาอย่างยั่งยืน

#### 4) เป้าหมาย

บริษัทมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีแตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่น และมีหลากหลายที่ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัทได้อย่างชัดเจน ด้วยจุดเด่นในการนำเอานวัตกรรมและสิ่งอำนวยความสะดวกในรูปแบบต่าง ๆ เข้ามาใช้ในการโครงการ และจัดสรรพื้นที่ในโครงการให้กับกิจการที่อยู่ในระบบนิเวศทางธุรกิจ (Business Ecosystems) เดียวกัน และสนับสนุนโครงการทำให้สามารถตอบโจทย์ความต้องการได้ทั้งลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย และลูกค้ากลุ่มนักลงทุนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการปล่อยเช่า พร้อมการบริการที่เป็นเลิศ ผ่านการให้บริการหลังการขายที่สร้างความสะดวกสบายให้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการ



## 5) กลยุทธ์การดำเนินงาน

บริษัทมีกลยุทธ์การดำเนินงานเพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการสร้างความคุ้มค่าให้แก่ลูกค้าผู้ซื้อโครงการของบริษัท ทั้งการซื้อเพื่ออยู่อาศัยและเพื่อการลงทุน ดังนี้

### (ก) การคัดสรรทำเลที่ตั้งโครงการที่ดีและมีศักยภาพ

ในการพิจารณาพัฒนาโครงการบริษัทให้ความสำคัญกับการพิจารณาทำเลที่ตั้งเป็นอันดับแรก เนื่องจากทำเลที่ตั้งถือเป็นปัจจัยหลักในการพิจารณาเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคหรือแม้แต่เพื่อการลงทุน บริษัทจึงมุ่งเน้นสรรหาที่ดินและพัฒนาโครงการในพื้นที่ซึ่งพิจารณาแล้วว่ามีความเหมาะสมในการเติบโต ใกล้แหล่งชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น สถานีรถไฟ สถานีรถใต้ดิน หรือมีโอกาสพัฒนาเป็นแหล่งชุมชนในอนาคต เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าในปัจจุบันที่มุ่งเน้นการหาที่พักที่เดินทางสะดวก ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก โดยบริษัทมีทีมพัฒนาธุรกิจซึ่งจะทำงานร่วมกับบริษัทที่ปรึกษาเพื่อรวบรวมข้อมูลด้านที่ดินและนำมาวิเคราะห์ศักยภาพที่ดินอย่างรอบคอบก่อนนำมาพิจารณาคัดเลือกพื้นที่เพื่อพัฒนาโครงการต่อไป

ปัจจุบัน บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ ระหว่างการพัฒนาและโครงการที่รอการพัฒนาอยู่ในพื้นที่ตามแนวระบบขนส่งมวลชน โดยเฉพาะในบริเวณย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ (Central Business District หรือ CBD) หรือโซนส่วนต่อขยายศูนย์กลางทางธุรกิจ (New Central Business District หรือ New CBD) ซึ่งพื้นที่ในย่านดังกล่าวยังมีโอกาสจากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในอนาคต ทำให้เป็นที่สนใจของลูกค้ากลุ่มนักลงทุนอีกด้วย

### (ข) ความสามารถในการบริหารต้นทุนโครงการด้วยประสิทธิภาพด้านการก่อสร้างมากกว่า 30 ปี

ทีมบริหารซึ่งนำโดยนายขจรศิษฐ์ สิงสรเจริญ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้บริหารที่มีประสบการณ์ในธุรกิจก่อสร้างมากกว่า 30 ปี โดยนายขจรศิษฐ์เป็นหนึ่งในผู้ก่อตั้งและอดีตทีมผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ฤทธา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ในประเทศไทย รับงานก่อสร้างโครงการต่าง ๆ รวมถึงคอนโดมิเนียม ห้างสรรพสินค้า และโรงแรม โดยนายขจรศิษฐ์ และทีมงานมีประสบการณ์ด้านการก่อสร้าง มีความรู้ความเข้าใจในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ จึงนำเอานวัตกรรมก่อสร้างในรูปแบบต่าง ๆ มาประยุกต์กับงานออกแบบและงานก่อสร้างโครงการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของการพัฒนาโครงการ เช่น การเพิ่มพื้นที่ขาย และการลดต้นทุนการก่อสร้าง เป็นต้น

จากประสบการณ์ด้านการรับเหมาก่อสร้างของทีมผู้บริหาร รวมถึงสายสัมพันธ์ที่ดีกับกลุ่มผู้รับเหมารายต่าง ๆ ทำให้บริษัทสามารถพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีความเหมาะสมและมีความชำนาญตามส่วนงาน (Specialist Sub-Contractor) ทำให้บริษัทสามารถควบคุมบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งถือเป็นปัจจัยความสำเร็จที่สำคัญในการพัฒนาโครงการ ซึ่งทำให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการสามารถแข่งขันได้กับผู้ประกอบการรายอื่น นอกจากนั้น บริษัทมีทีมงานควบคุมการก่อสร้างที่มีประสบการณ์ เช่น วิศวกร และช่างเทคนิคในสาขาต่าง ๆ ทำให้บริษัทมีความยืดหยุ่นในการเลือกวิธีการพัฒนาโครงการ โดยบริษัทสามารถประเมินการทำงานของผู้รับเหมาหรือผู้ควบคุมงานในแต่ละราย หากบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าโครงการมีแนวโน้มจะเสร็จล่าช้า บริษัทสามารถส่งทีมงานเข้าควบคุมการทำงานได้ทันที รวมถึงบริษัทมีทีมงานตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างที่มีประสบการณ์ในการทำงาน มีความรู้ ความเข้าใจในการก่อสร้าง เพื่อให้มั่นใจว่างานก่อสร้างของโครงการมีคุณภาพที่ได้มาตรฐานและเป็นที่ยอมรับของลูกค้า

**(ค) พัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าทุกประเภท**

ปัจจุบันกลุ่มลูกค้าที่ซื้อห้องชุดของโครงการมีทั้งลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย และนักลงทุนที่ต้องการแสวงหากำไรจากการลงทุนปล่อยเช่าซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท นอกจากการนำเอานวัตกรรมและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เข้ามาใช้ในโครงการ บริษัทยังมุ่งเน้นการให้บริการหลังการขาย โดยในปี 2562 ที่ผ่านมา บริษัทมีแนวคิดในการนำเอาบริการของโรงแรมชั้นนำจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการในโครงการที่พักอาศัย เพื่อปรับเปลี่ยนรูปแบบจากโครงการคอนโดมิเนียมทั่วไปสู่การเป็น Branded Residence เพื่อให้ผู้พักอาศัยทั้งหมดในโครงการ ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของห้องชุด หรือผู้เช่าห้องชุด สามารถเลือกใช้บริการต่าง ๆ ได้เสมือนพักอาศัยในโรงแรม เช่น บริการทำความสะอาด บริการซักรีด บริการอาหารและเครื่องดื่มในห้องพัก เป็นต้น การให้บริการดังกล่าว นอกจากจะตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยเองแล้ว ยังถือประโยชน์แก่กลุ่มนักลงทุนที่ซื้อห้องชุดเพื่อปล่อยเช่า ซึ่งจะสามารถหาผู้เช่าได้ง่ายขึ้น และสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการปล่อยเช่า

**(ง) เพิ่มสัดส่วนพอร์ตอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการเพื่อกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจ**

เพื่อลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว และลดความเสี่ยงจากความผันผวนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายซึ่งมักได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจของประเทศ ทำให้ความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ลดต่ำลง บริษัทได้จัดสรรพื้นที่บางส่วนในโครงการเพื่อนำมาพัฒนาเป็น (1) ห้องพักเพื่อการบริการ ในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ โดยบริษัทได้จัดสรรห้องชุดบางส่วนในอาคารพักอาศัย หรือพื้นที่ด้านหน้าของโครงการ เพื่อนำมาพัฒนาเป็นห้องพักสำหรับให้บริการ โดยบริษัทจะว่าจ้างหรือร่วมทุนกับ Hotel Operator ที่มีประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารจัดการโรงแรมที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศ มาบริหารโรงแรมให้กับโครงการของบริษัท และเมื่อกำลังซื้อของผู้บริโภคและความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น บริษัทสามารถนำห้องชุดดังกล่าวมาขายเป็นห้องชุดเพื่อจำหน่ายตามปกติธุรกิจของบริษัทต่อไป (2) พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ เพื่อให้โครงการของบริษัทขายล๊อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ โดยบริษัทจะคัดเลือกกลุ่มผู้เช่าที่มีศักยภาพในด้านต่าง ๆ เช่น ในโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat หรือ (3) ห้องอาหารระดับพรีเมียม ในโครงการ Wyndham Residence เพิ่มอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้บริการ การพัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าว นอกจากจะสร้างรายได้เสริมและชดเชยการชะลอตัวของยอดขายในช่วงเศรษฐกิจปรับตัวลงให้แก่บริษัท ยังช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความสวยงามและน่าอยู่ และสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีในการขายต่อของลูกค้า

### (จ) แผนพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อการเติบโตในระยะยาว

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิ้น 14 โครงการ ประกอบด้วยโครงการแนวสูง 8 โครงการ และโครงการแนวราบ 6 โครงการ นอกจากนี้ บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา/ก่อสร้างและดำเนินการขายอีก 6 โครงการ ประกอบด้วย โครงการแนวสูง 2 โครงการ และโครงการแนวราบอีก 4 โครงการ ซึ่งบริษัทมีมูลค่ายูนิตที่ขายแล้วรอการโอนกรรมสิทธิ์รวมกว่า 6,493.29 ล้านบาท โดยที่ผ่านมามีบริษัทได้ดำเนินการส่งมอบห้องชุดให้แก่ลูกค้ามาอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน

นอกจากนี้บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนการก่อสร้าง อีกทั้งสิ้น 3 โครงการ มูลค่าโครงการ เฉพาะส่วนที่มีไว้เพื่อขาย (ไม่รวมส่วนที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์ไว้เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากการขาย) ประมาณ 11,000 ล้านบาท โดยคาดว่าจะเริ่มดำเนินการขายในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2567 และทางบริษัทอยู่ระหว่างพิจารณาลงทุนในโครงการใหม่ๆ เพื่อรองรับการเติบโตของบริษัทในอนาคต

ทั้งหมดที่กล่าวมาทำให้บริษัทมีโครงการที่สามารถส่งมอบได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทยังมีทีมงานจัดหาที่ดิน ซึ่งมีสายสัมพันธ์ที่ดีกับกลุ่มนายหน้า ซึ่งทำหน้าที่สรรหาที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มเติมในอนาคต นอกจากการมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครแล้ว บริษัทอยู่ระหว่างการศึกษาแผนการพัฒนาโครงการในต่างจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว เช่น ภูเก็ต พัทยา เชียงใหม่ เป็นต้น โดยจะเน้นการพัฒนาโครงการในรูปแบบอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริการ เพื่อรองรับการเติบโตของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศไทย

### (ฉ) มุ่งเน้นการพัฒนาบุคลากรให้มีประสิทธิภาพ

เพื่อให้บริษัทมีทีมงานที่มีคุณภาพ บริษัทจะพิจารณาคัดเลือกบุคลากรที่มีความรู้ ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับงานโดยตรง รวมถึงบริษัทมีการถ่ายทอดความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการทำงาน เช่น หลักสูตรการขาย การควบคุมการก่อสร้าง ให้แก่พนักงานทุกคนในทุกระดับชั้นอย่างสม่ำเสมอ โดยบริษัทให้ความสำคัญกับการลงมือปฏิบัติงานในสถานที่จริง ซึ่งจะก่อให้เกิดประสบการณ์ทำงานโดยตรงและเสริมสร้างทักษะในการแก้ไขปัญหา โดยบริษัทได้จัดตั้งบริษัท ไชยสิทธิ์ อินเทลลิเจนซ์ จำกัด ด้วยความร่วมมือของกลุ่มลูกค้า เช่น ผู้รับเหมาก่อสร้าง ที่จะส่งผู้เชี่ยวชาญมาเป็นวิทยากรอบรมเพิ่มทักษะการทำงานให้แก่พนักงาน เช่น การแนะนำเทคนิคด้านการทาสี และการใช้งานสี การบริหารงานก่อสร้าง เป็นต้น เพื่อให้บริษัทมีทีมงานที่มีประสิทธิภาพ และแก้ไขปัญหาการขาดแคลนแรงงานที่มีทักษะฝีมือ และลดการพึ่งพิงแรงงานภายนอก นอกจากนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการประสานงานกับผู้ประกอบการขนาดเล็ก (Start Up Company) ด้วยความร่วมมือจากสำนักงานพัฒนาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งชาติ (สวทช.) เพื่อคิดค้นพัฒนาการนำวัสดุที่เหลือใช้จากการก่อสร้างมาใช้ประโยชน์ และการพัฒนา Application ต่าง ๆ ที่คาดว่าจะประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ เช่น Application ด้านการควบคุมการก่อสร้าง เป็นต้น

## (ข) ความสามารถในการเพิ่มประโยชน์ใช้สอยและมูลค่าให้แก่ทรัพย์สิน

ด้วยประสบการณ์ด้านรับเหมาก่อสร้างและด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของทีมผู้บริหารที่มีมากกว่า 20 ปี ทำให้บริษัทนำความรู้ด้านก่อสร้าง ด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการสร้างอาคาร การเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อาคารจากที่ได้รับอนุญาตไว้เดิม เพื่อมาพัฒนาอาคารให้เกิดประโยชน์และเพิ่มมูลค่าสูงสุดให้กับทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงสภาพตลาด การแข่งขัน และความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งของอาคารนั้น ๆ เช่น การพัฒนาอาคาร อพาร์ทเมนต์เก่าเพื่อเป็นคอนโดมิเนียมโครงการ Siamese Ratchakru ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้ส่งมอบห้องชุดทั้งหมดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว หรือการเข้าซื้อที่ดินและอาคาร Condominium จำนวน 41 ห้อง เพื่อนำมาดัดแปลงโครงสร้างภายในให้เป็นโรงแรมหรือห้องชุดแบบมีบริการ (Serviced Residence) จำนวน 272 ห้อง ภายใต้ชื่อโครงการ Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39 ซึ่งโรงแรมแห่งนี้ได้เปิดให้บริการเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2567

## (ข) พัฒนาทรัพย์สินให้มีมูลค่าเพิ่มรองรับโอกาสในการจำหน่ายให้แก่นักลงทุน

จากนโยบายของบริษัทที่ถือครองกรรมสิทธิ์อาคารด้านหน้าในโครงการต่าง ๆ ที่พิจารณาว่าเป็นที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาและมีโอกาสจากการปรับเพิ่มของมูลค่าที่ดิน บริษัทจึงพัฒนาทรัพย์สินส่วนหนึ่งเป็นโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพื่อสร้างรายได้ประจำในอนาคตและลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และได้ว่าจ้าง Hotel Operator ที่มีชื่อเสียงและประสบการณ์มาบริหารงานโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สิน โดยบริษัทมีนโยบายที่จะจำหน่ายส่วนอาคารโรงแรมเพื่อสร้างผลกำไร (Capital Gain) ในอนาคต เพื่อเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นในระยะยาว นอกจากนี้ การจำหน่ายอาคารยังจะเพิ่มสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทให้พร้อมรองรับการลงทุนในโครงการใหม่ที่มีขนาดใหญ่ขึ้น

## การเปลี่ยนแปลงและแผนการที่สำคัญของบริษัท

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
2553	<p>ก่อตั้งบริษัทเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ จัดตั้งบริษัท โดยนายขจรศิษฐ์ และกลุ่มพันธมิตรที่มีประสบการณ์ด้านการก่อสร้าง ด้วยทุนชำระแล้วเริ่มต้น 10 ล้านบาท ประกอบด้วย หุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยนายขจรศิษฐ์ ถือหุ้นร้อยละ 30 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท</li> </ul>
2554	<p>เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมแห่งแรก</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัยแห่งแรกของบริษัท เป็นคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ภายใต้ชื่อโครงการ “Siamese Gioia” ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 31 กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 1-3-92 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 920.1 ล้านบาท</li> <li>▶ เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย Siamese Thirty Nine ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 39 บนที่ดินกว่า 1-0-58 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 603.2 ล้านบาท</li> </ul>
2555	<p>จัดตั้งบริษัทย่อยรองรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม</p>



ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ จัดตั้งบริษัท ไชยมิตร สุรวงศ์ จำกัด ด้วยทุนชำระแล้วเริ่มต้น 1 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 70 ของทุนชำระแล้ว ร่วมกับพันธมิตรทางธุรกิจ 13 ราย เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมบนถนนทรัพย์ขยายไปยังธุรกิจพัฒนาคอนโดมิเนียมแบบ High Rise และโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ</li> <li>▶ เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย พร้อมอาคารสำนักงานให้เช่า แบบ High Rise โครงการแรกของบริษัท ภายใต้ชื่อโครงการ “Siamese Ratchakru” ตั้งอยู่ที่ถนนพหลโยธิน บนที่ดินกว่า 1-0-83.5 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 1,649.1 ล้านบาท</li> <li>▶ เปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ประเภททาวน์เฮ้าส์ ภายใต้ชื่อ “Siamese Blossom @ Fashion Plot B” ตั้งอยู่ที่ถนนรามอินทรา บนที่ดินเนื้อที่ 5-1-53.2 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 276.3 ล้านบาท</li> </ul>
2556	<p>เพิ่มทุนชำระแล้วเพื่อรองรับการขยายธุรกิจโดยเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ เพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 90 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 900,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท</li> <li>▶ เพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 100 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท</li> </ul> <p>ภายหลังการเพิ่มทุน บริษัทมีทุนชำระแล้วจำนวน 200 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยนายขจรศิษฐ์ถือหุ้นร้อยละ 30 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</p> <p>เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มเติมอีก 3 โครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย ภายใต้ชื่อโครงการ “Siamese Surawong” ตั้งอยู่ที่ถนนทรัพย์ บนที่ดินกว่า 1-2-11.9 ไร่ ดำเนินการโดย บริษัท ไชยมิตร สุรวงศ์ จำกัด มูลค่าโครงการรวม 1,501.3 ล้านบาท</li> <li>▶ เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย ภายใต้ชื่อโครงการ “Siamese Nanglinchee” ตั้งอยู่ที่ถนนพระราม 3 บนที่ดินกว่า 2-2-73 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 925.7 ล้านบาท</li> <li>▶ เปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ประเภททาวน์เฮ้าส์ ภายใต้ชื่อ “Siamese Blossom @ Fashion Plot C” ตั้งอยู่ที่ถนนรามอินทรา บนที่ดินเนื้อที่ 20-3-30.8 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 792.1 ล้านบาท</li> </ul>
2557	<p>เพิ่มทุนชำระแล้วรองรับการขยายธุรกิจโดยเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ เพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 80 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท</li> </ul> <p>ภายหลังการเพิ่มทุน บริษัทมีทุนชำระแล้วจำนวน 280 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 2,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยนายขจรศิษฐ์ถือหุ้นร้อยละ 45 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</p> <p>เปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ</p>

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ เปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ประเภทโฮมออฟฟิศ ภายใต้ชื่อ “Siamese Blossom @ Fashion Plot A” ตั้งอยู่ที่ถนนรามอินทรา บนที่ดินเนื้อที่ 8-1-47.4 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 354.1 ล้านบาท</li> </ul>
2558	<p><b>ซื้อหุ้นในบริษัทย่อย</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ บริษัทเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท ไชมิส สุขุมวิท จำกัด (“ไชมิส สุขุมวิท”) (เดิมชื่อบริษัท พรหมเนศ 52 จำกัด) จากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการสุขุมวิท 48 ปัจจุบัน ไชมิส สุขุมวิท มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจำนวน 149.5 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,494,850 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด</li> </ul> <p><b>เพิ่มทุนชำระแล้วรองรับการขยายธุรกิจโดยเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ เพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 75 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 750,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท</li> <li>▶ เพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 350 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 3,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท</li> </ul> <p>ภายหลังการเพิ่มทุน บริษัทมีทุนชำระแล้วจำนวน 705 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 7,050,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยนายขจรศิษฐ์ถือหุ้นร้อยละ 45 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด</p> <p><b>เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมระดับพรีเมียม ภายใต้แบรนด์ Exclusive</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise ระดับพรีเมียมภายใต้แบรนด์ Exclusive แห่งแรก ได้แก่ โครงการ “Siamese Exclusive (Sukhumvit 31)” ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 31 กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 1-2-98.3 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 2,551.5 ล้านบาท</li> <li>▶ เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าในย่านรามอินทรา ภายใต้ชื่อโครงการ “Blossom Condo @ Fashion Altitude” ตั้งอยู่บนที่ดินกว่า 2-0-17.7 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 759.0 ล้านบาท</li> </ul>
2559	<p><b>จัดตั้งและร่วมทุนในบริษัทย่อยเพิ่ม</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ จัดตั้งบริษัท เอส สุขุมวิท ๘๘ จำกัด (“เอส สุขุมวิท ๘๘”) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการ Siamese Sukhumvit 87 ปัจจุบัน เอส สุขุมวิท ๘๘ มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 10 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทเข้าถือหุ้นร้อยละ 94% และส่วนที่เหลือถือหุ้นโดยบริษัท แองเจิล เรียด เอสเตท คอนซัลเทนซี จำกัด (“แองเจิล”)</li> <li>▶ เข้าร่วมทุนกับนางรัชณี บุญแย้ม (“นางรัชณี”) เพื่อพัฒนาโครงการ Siamese Exclusive Queens บนเนื้อที่รวม 2-0-54 ตารางวา (854 ตารางวา) ภายใต้บริษัท ไชมิส ควีนส์ จำกัด (“ไชมิส ควีนส์”) โดยบริษัทและนางรัชณีถือหุ้นร้อยละ 60 และ 40 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ตามลำดับ โดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบการพัฒนาที่ดินและบริหารงานโครงการ</li> </ul> <p><b>เพิ่มทุนจดทะเบียนรองรับการขยายธุรกิจ</b></p>

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ เพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 125 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม ภายหลังการเพิ่มทุนบริษัทมีทุนชำระแล้วจำนวน 830 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท</li> <li>▶ เพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 50 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 502,471 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อเสนอขายหุ้นให้นักลงทุนใหม่จำนวน 17 ราย ในราคาเสนอขายหุ้นละ 661 บาท ซึ่งเป็นราคาประเมินตามวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในขณะนั้น และเรียกชำระในอัตราส่วนแตกต่างกัน โดยมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญรวม 179 ล้านบาท</li> </ul> <p>ภายหลังการเพิ่มทุน บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 880 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 8,802,471 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ทุนชำระแล้วจำนวน 864 ล้านบาท และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 179 ล้านบาท ภายหลังการเสนอขายหุ้น นายชวริศฐ์ถือหุ้นร้อยละ 42.4 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</p> <p>เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ 2 โครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ไชยมิตร สุขุมวิท (บริษัทย่อย 100%) เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise ภายใต้ชื่อโครงการ “Siamese Sukhumvit 48” ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 1-3-79.6 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 2,671.0 ล้านบาท</li> <li>▶ บริษัทเปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ Low Rise และสำนักงานเพื่อขาย ภายใต้ชื่อโครงการ “Blossom Condo @ Sathorn - Charoenrat” ตั้งอยู่ที่ถนนจันทน์ สาทร บนที่ดินกว่า 7-1-56.5 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 2,995.6 ล้านบาท</li> </ul>
2560	<p>ปรับโครงสร้างการถือหุ้นเพื่อจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ซื้อหุ้นในบริษัท ไชยมิตร พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด (“ไชยมิตร พร็อพเพอร์ตี้”) จำนวน 9,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 99.98 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม เพื่อจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดย ไชยมิตร พร็อพเพอร์ตี้ ประกอบธุรกิจรับจ้างบริหารนิติบุคคลอาคารชุดของบริษัท</li> <li>▶ ซื้อหุ้น ไชยมิตร สุรวงศ์ ส่วนที่เหลือร้อยละ 30 จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม ในราคาหุ้นละ 100 บาท ภายหลังดำเนินการบริษัทถือหุ้นในไชยมิตร สุรวงศ์ ร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว</li> </ul> <p>เพิ่มทุนจดทะเบียนรองรับการขยายธุรกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ เพิ่มทุนจดทะเบียนรวมจำนวน 43 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 432,572 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อเสนอขายหุ้นแก่ผู้ถือหุ้นเดิมและนักลงทุนจำนวน 6 ราย ในราคาเสนอขายหุ้นละ 661 บาท ซึ่งเป็นราคาประเมินตามวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในขณะนั้น ทำให้มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญรวม 158 ล้านบาท</li> <li>▶ เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมจากการเสนอขายหุ้นในปี 2559 จำนวน 47 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยทุนชำระแล้วจำนวน 7 ล้านบาท และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญรวม 40 ล้านบาท</li> </ul>

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>ภายหลังการเพิ่มทุนบริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 923 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 9,235,043 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ทุนชำระแล้วจำนวน 899 ล้านบาท และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 375 ล้านบาท ภายหลังการเสนอขายหุ้นนายชวรงค์สิทธิ์ถือหุ้นร้อยละ 41 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</p> <p>เปิดตัวโครงการใหม่ 4 โครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ไชยมิตร ควีนส์ (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 60) เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise ระดับพรีเมียม โครงการคอนโดมิเนียม “Siamese Exclusive Queens” ตั้งอยู่ที่ซอยไผ่สิงห์โต ถนนพระรามที่ 4 กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 2-0-54 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,705.9 ล้านบาท</li> <li>▶ เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise ระดับพรีเมียม โครงการคอนโดมิเนียม “Siamese Exclusive 42” ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 42 ถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 2-1-77 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,307.2 ล้านบาท</li> <li>▶ เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise ภายใต้ชื่อโครงการ “Blossom Condo @ Fashion Beyond” เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าในย่านรามอินทรา ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนที่ดินกว่า 2-1-13.4 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 978.5 ล้านบาท</li> <li>▶ เปิดตัวโครงการแนวราบ ภายใต้ชื่อโครงการ “Siamese Kin” ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม ตั้งอยู่บนที่ดินกว่า 17-3-23.96 ไร่ มูลค่าโครงการ 1,092.2 ล้านบาท</li> </ul>
2561	<p>จัดตั้งบริษัทย่อย 2 แห่ง เพื่อรองรับการขยายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ บริษัท ไชยมิตร พระรามเก้า จำกัด (“ไชยมิตร พระรามเก้า”) ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 10 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ซึ่งประกอบด้วยอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย (Residential Real Estate) และอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์เพื่อการเช่า (Commercial Real Estate) อาคารชุดพักอาศัยแบบมีบริการ (Serviced Residence) อาคารสำนักงาน และอาคารพาณิชย์โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 87 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ส่วนที่เหลือร้อยละ 10 ถือโดยนางสาวชิน จูเดียนา เอส พี ซึ่งเป็นนักธุรกิจชาวสิงคโปร์ และร้อยละ 3 ถือโดยบริษัท แองเจิล เรียดเอสเตท คอนซัลแทนส์ จำกัด</li> <li>▶ บริษัท ไชยมิตร เวลท์ จำกัด (“ไชยมิตร เวลท์”) ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 20 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ บนที่ดินซอยสุขุมวิท 39 โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</li> </ul> <p>ซื้อหุ้นในกิจการที่เกี่ยวข้องเพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญร้อยละ 51 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ออคโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด (“ออคโต-เจ็ต”) จากบริษัท สิ่งสรรเสริญ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ในราคาหุ้นละ 558 บาท รวมมูลค่า 28 ล้านบาท ตามมูลค่ายุติธรรมอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ</li> </ul> <p>เพิ่มทุนจดทะเบียนรองรับการขยายธุรกิจ</p>



ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 38 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 380,430 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่กลุ่มนักลงทุน ในราคาหุ้นละ 661-700 บาท โดยเรียกชำระในอัตราส่วนที่แตกต่างกัน โดยปัจจุบันบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวเต็มจำนวนแล้ว</li> <li>▶ ภายหลังการเพิ่มทุน บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 962 ล้านบาท ทุนชำระแล้วจำนวน 947 ล้านบาท และมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญรวม 626 ล้านบาท โดยภายหลังการเสนอขายหุ้นดังกล่าวคุณชวรงค์จิษฐ์ ถือหุ้นร้อยละ 40.96 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</li> </ul> <p><i>เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise โครงการ “Siamese Sukhumvit 87” ตั้งอยู่บนถนน สุขุมวิท กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 1-3-83 ไร่ ภายใต้อาคารเลขที่ ๘๗ ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 94 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด มูลค่าโครงการรวม 2,109.6 ล้านบาท</li> <li>▶ เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัยแบบ High Rise โครงการ “The Collection (Sukhumvit 16)” ซึ่งเป็นโครงการระดับ Super Luxury เป็นโครงการแรกของบริษัท ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 16 บนที่ดินกว่า 2-0-57.8 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 2,584.9 ล้านบาท</li> </ul> <p><i>ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมรองรับการขยายธุรกิจ</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 234 ห้อง</li> </ul>
2562	<p>แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน และเพิ่มทุนเพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนทั่วไป (IPO)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2562 มีมติที่สำคัญดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ อนุมัติให้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด</li> <li>▪ เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ จากเดิมหุ้นละ 100 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท</li> <li>▪ เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 961.6 ล้านบาท เป็น 1,281.6 ล้านบาท โดยการเพิ่มทุนรวม 320 ล้านบาท <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) หุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 290 ล้านหุ้น เพื่อจัดสรรและเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก</li> <li>(2) หุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 30 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายต่อผู้จัดหาหุ้นส่วนเกินของบริษัทอันเกี่ยวเนื่องกับการจัดสรรหุ้นส่วนเกิน</li> </ol> </li> </ul> </li> </ul> <p><i>เปิดตัวโครงการใหม่ 2 โครงการ</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise โครงการคอนโดมิเนียม “Siamese Exclusive Ratchada” ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 2-2-94.3 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,701.2 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาใบอนุญาต</li> <li>▶ เปิดตัวโครงการ Mixed-use โครงการ “Landmark @ MRTA Station” ตั้งอยู่บนถนนพระรามเก้า กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 13-1-63.5 ไร่ ภายใต้อาคารเลขที่ ๖๓ ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 87</li> </ul>

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โครงการประกอบด้วยคอนโดมิเนียม อาคารพาณิชย์ และอาคารสำนักงาน มูลค่าโครงการรวม 9,946.3 ล้านบาท</p> <p>จัดตั้งบริษัทรองรับการขยายธุรกิจโรงแรมและธุรกิจร้านอาหาร</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ จัดตั้งบริษัท ไชยมิตร แอนด์ คิว กรีน จำกัด (“ไชยมิตร แอนด์ คิว กรีน”) โดยมีไชยมิตร เวลท์ ถือหุ้นร้อยละ 49 และ Kew Green Group Limited ซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรมในประเทศอังกฤษ ถือหุ้นร้อยละ 51 ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 4 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจบริหารโรงแรมภายในโครงการของกลุ่มบริษัท</li> <li>▶ ไชยมิตร แอนด์ คิว กรีน ลงนามในสัญญา Licensed Agreement กับ Wyndham Hotel Asia Pacific Company Limited เพื่อรับสิทธิในการใช้แบรนด์ Wyndham และ Ramada สำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมใน 4 โครงการ ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>1. โครงการ Siamese Exclusive Queens - ดำเนินธุรกิจโรงแรมภายใต้ชื่อ Wyndham Bangkok Queen Convention Centre Hotel ปัจจุบันบริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว</li> <li>2. โครงการ Siamese Sukhumvit 87 พัฒนาโรงแรมภายใต้ชื่อ Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87 ปัจจุบันบริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว</li> <li>3. โครงการ Siamese Exclusive 42 พัฒนาโรงแรมภายใต้ชื่อ ชื่อ Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42 Hotel ปัจจุบันบริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว</li> <li>4. โครงการ Siamese Sukhumvit 48 พัฒนาโรงแรมภายใต้ชื่อ Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 Hotel ปัจจุบันบริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว</li> </ol> </li> <li>▶ จัดตั้งบริษัท ไชยมิตร เทสท์ จำกัด (“ไชยมิตร เทสท์”) ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 และบริษัท เทสท์ ออฟ ชัคเชสส์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 40 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เพื่อดำเนินธุรกิจร้านอาหารในโครงการ Wyndham Residence</li> </ul>
2563	<p>เพิ่มทุนจดทะเบียนในบริษัทย่อยรองรับการขยายธุรกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ บริษัท ไชยมิตร พระรามเก้า จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 30 ล้านบาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อรองรับการลงทุนก่อสร้างโครงการไชยมิตร พระรามเก้า ภายหลังการเพิ่มทุนไชยมิตร พระรามเก้า มีทุนจดทะเบียนจำนวน 40 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท</li> </ul> <p><i>Re-Branding โครงการคอนโดมิเนียมที่มีบริการ Branded Residence</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ บริษัทได้ร่วมมือกับ Wyndham และ Ramada ซึ่งเป็นแบรนด์โรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาพัฒนารูปแบบการให้บริการ เพื่อเพิ่มกลยุทธ์ในการขายคอนโดมิเนียมโดยนำบริการของโรงแรมมาให้บริการแก่ลูกค้าผู้พักอาศัยในโครงการ ภายใต้รูปแบบ “Branded Residence” พร้อมทั้งได้เปลี่ยนชื่อโครงการ (Re-Branding) ให้สอดคล้องกับการให้บริการดังกล่าวใน 4 โครงการ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>• โครงการ Siamese Exclusive Queens เปลี่ยนชื่อเป็น Wyndham Residence</li> </ul> </li> </ul>

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการ Siamese Sukhumvit 48 เปลี่ยนชื่อเป็น Ramada Plaza Residence</li> <li>โครงการ Siamese Exclusive 42 เปลี่ยนชื่อเป็น Wyndham Garden Residence</li> <li>โครงการ Siamese Sukhumvit 87 เปลี่ยนชื่อเป็น Ramada Residence</li> </ul> <p>บริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2563 โดยทำการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 150 ล้านหุ้นให้แก่ประชาชนทั่วไป ทำให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนเป็น 1,111.5 ล้านบาท</li> </ul>
2564	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้รับเลือกเข้าเป็น 1 FTSE Micro Cap</li> <li>บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้รับรางวัล ESG จากสถาบันไทยพัฒน์</li> <li>บริษัทได้ออกหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 2 รุ่น คิดเป็นมูลค่ารวม 1,175 ล้านบาท เพื่อเสริมสภาพคล่องและเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดของบริษัท</li> <li>เพิ่มทุนจดทะเบียน สำหรับการเสนอขายหุ้นให้กับพนักงานของบริษัท (ESOP)</li> <li>จ่ายปันผลเป็นเงินปันผลและหุ้นปันผล ณ วันที่ 30 เมษายน 2564 บริษัทได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนเงิน 0.195 บาทต่อหุ้น และจ่ายหุ้นปันผลเป็นอัตราส่วน 15:1 ให้แก่ผู้ถือหุ้น</li> <li>เปิดตัวโครงการ Landmark @ Grand Station ซึ่งเป็นโครงการ Mix-Use ประกอบด้วย อาคารห้องชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่าย อาคารห้องพักเพื่อการบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ อาคารสำนักงานให้เช่า และพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรม ตั้งอยู่บริเวณรามอินทรา เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร</li> <li>จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ ได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> <li>บริษัท ไชยมิตร เวลเนส จำกัด จดทะเบียนเมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2564 เพื่อรองรับการขยายธุรกิจสปาแอนด์เวลเนส และเพื่อดำเนินธุรกิจให้คำปรึกษาด้านการส่งเสริมสุขภาพภายในโครงการของกลุ่มบริษัท โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว</li> <li>บริษัท ไชยมิตร เทคโนโลยี จำกัด จดทะเบียนเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2564 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการวิจัยและพัฒนาด้านวิศวกรรมและเทคโนโลยี และประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับพลังงานทางเลือก และเทคโนโลยีต่าง ๆ โดยมีทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท</li> <li>บริษัท ไชยมิตร แอสเสท แอนด์ เวลท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด จดทะเบียนเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 100,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท (ภายหลังเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัทบริหารสินทรัพย์ ไชยมิตร แอนด์ เวลท์ จำกัด)</li> </ol> </li> </ul> <p>เข้าทำสัญญาร่วมทุนเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p>

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
2565	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ เข้าร่วมทุนกับ บริษัท เคเอสเอสแลนด์ จำกัด ปัจจุบัน เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไชยมิตร รั้งสิต จำกัด โดยมี ไชยมิตร แอสเสท ถือหุ้นร้อยละ 1.11 ของทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 5 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการแนวราบ</li> <li>▶ จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ ได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> <li>1) บริษัท ไชยมิตร ตลิ่งชัน จำกัด จดทะเบียนเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2565 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท ประกอบด้วย หุ้นสามัญจำนวน จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท</li> <li>2) บริษัท ไฮบริด คิทเซ็น จำกัด จดทะเบียนเมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ ประกอบธุรกิจปล่อยเช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม โดยมีทุนจดทะเบียน 25,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 250,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท</li> <li>3) บริษัท แบล็ค ไชยมิตร จำกัด จดทะเบียนเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อประกอบธุรกิจการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท</li> </ol> </li> <li>▶ เพิ่มทุนบริษัท ไชยมิตร เวลท์ จำกัด จดทะเบียนเพิ่มทุนเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2565 ทุนจดทะเบียนก่อนเพิ่ม ทุน 20,000,000 บาท หลังเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 50,000,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับ การขยายตัวของกิจการและให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ให้กับธนาคารพาณิชย์</li> <li>▶ ออกหลักทรัพย์แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตราส่วน 100 หุ้นเดิม ต่อ 35 หุ้นเพิ่มทุนอายุ 3 ปี ราคาใช้สิทธิ 23 บาท อัตราใช้สิทธิ 1:1 ขึ้นเครื่องหมาย XW ในวันที่ 10 พฤษภาคม 2565</li> <li>▶ ตลาดหลักทรัพย์เพิ่มสินค้า : SA-W1 เริ่มซื้อขายวันที่ 25 กรกฎาคม 2565</li> <li>▶ เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการปรับโครงสร้างการลงทุน ในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยการเข้าซื้อหุ้นบุริมสิทธิจากผู้ถือหุ้นเดิม คือ นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ จำนวน 850,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.99 ของจำนวนหุ้น ทั้งหมด</li> </ul>
2566	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ ได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> <li>1) บริษัท ไชยมิตร เอสเตท จำกัด จดทะเบียนเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566 โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อรองรับการขยายตัวของกลุ่มธุรกิจโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท</li> <li>2) บริษัท ไชยมิตร ฮอสพิทอลลิตี้ 1 จำกัด จดทะเบียนเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566 โดยมี วัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของกลุ่มธุรกิจโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท</li> <li>3) บริษัท ไชยมิตร ฮอสพิทอลลิตี้ 2 จำกัด จดทะเบียนเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566 โดยมี วัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของกลุ่มธุรกิจโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท</li> </ol> </li> </ul>



ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>4) บริษัท ไชยมิตร พรวิเนี่ย จำกัด จดทะเบียนเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการด้านสุขภาพ โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท</p> <p>5) บริษัท ไชยมิตร ฮอสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด จดทะเบียนเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของกลุ่มธุรกิจโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียน 150,000,000 บาท</p> <p>6) บริษัท รมรินทร์ธานี จำกัด จดทะเบียนเมื่อวันที่ 6 กันยายน 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท</p> <p>▶ เปิดตัวโครงการ Island Collection ที่จังหวัดภูเก็ตโดยบริษัท ไชยมิตร สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ: บริษัท ไดนาสตี สโตน จำกัด) ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนระหว่าง 4 กลุ่มผู้ถือหุ้นคือ บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) บริษัท ฤทธา โฮลดิ้งส์ จำกัด บริษัท ไดนาสตี สโตน จำกัดและนักลงทุนอีกหนึ่งราย โดยมีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 5 ล้านบาท จดทะเบียนจัดตั้ง 26 ธันวาคม 2565 และบริษัทได้ร่วม Joint Venture ในวันที่ 26 กันยายน 2566</p>
2567	<p>▶ เดือนมีนาคม 2567 บริษัทได้ปรับแผนธุรกิจกลยุทธ์และปรับโครงสร้างธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุนในเครือ ให้เป็นไปตาม 8 กลุ่มธุรกิจของแผนธุรกิจปี 2567 ของบริษัทเพื่อให้สะดวกต่อการบริหารจัดการให้เป็นไปตามแผนและนโยบายทางธุรกิจ โดยส่วนใหญ่เป็นกลุ่มธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม เช่น บจ.ไชยมิตร บิสโทร, ร้านกาแฟคาเฟ่โพลีโดจีที่โอนย้ายมาบริหารโดย บจ. ไชยมิตร เทสต์ แทนบริษัทแม่เพื่อความคล่องตัวในการบริหารจัดการ</p> <p>▶ เดือนเมษายน 2567 SA เข้าซื้อหุ้นสามัญ บจ.อินเตอร์ พร็อพเพอร์ตี้ ที่ประเทศฮ่องกง ในอัตราสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99 ทำให้มีสถานะเป็นบริษัทย่อยใหม่ของ SA ในประเทศฮ่องกง โดยบริษัทฯ ดำเนินกิจการด้านการตลาดให้บริษัทในเครือ SA ในประเทศฮ่องกง</p> <p>▶ เดือนพฤษภาคม 2567 บริษัท ไชยมิตร ฮอสพิทอลลิตี้ 1 จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท มีนบุรีการแพทย์ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของกลุ่ม wellness โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท</p> <p>▶ เดือนพฤษภาคม 2567 บริษัท ไชยมิตร เทส จำกัด ได้เข้าไป ซื้อหุ้นร้อยละ 25 ของ บริษัท แอมเบอร์ แบงค์ค็อก จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม</p> <p>▶ เดือนกรกฎาคม 2567 SA ได้เข้าไปลงทุนในอัตราสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.98</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) บริษัท บีทีที แอสเสท จำกัด มีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท</li> <li>2) บริษัท ทีบีที แอสเสท จำกัด มีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท</li> <li>3) บริษัท ทีทีบี แอสเสท จำกัด มีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท</li> </ol> <p>วัตถุประสงค์เพื่อขยายธุรกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งภายหลังได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ไชยมิตร สาทร 1 จำกัด, บริษัท ไชยมิตร สาทร 2 จำกัด และ บริษัท ไชยมิตร สาทร 3 จำกัด ตามลำดับ</p> <p>▶ เดือนกันยายน 2567 บริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด ได้เข้าไป ซื้อหุ้นร้อยละ 25 ของ บริษัท แอมเบอร์ แบงค์ค็อก จำกัด จาก บริษัท ไชยมิตร เทส จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม</p>

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<ul style="list-style-type: none"> <li>เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2567 มีมติที่สำคัญดังนี้</li> <li>มีมติอนุมัติการเข้ารับโอนสิทธิการเช่าเหนือสิ่งปลูกสร้างโครงการ The Forum Plaza จากนาย ขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ เพื่อรองรับการขยายธุรกิจพื้นที่เช่าและต่อยอดการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าในอนาคต</li> <li>มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,655,380,595 บาท เป็น 1,775,271,295 บาท โดยการเพิ่มทุนหุ้นสามัญรวม 119,890,700 หุ้น เพื่อรองรับการออกและเสนอขาย หุ้นสามัญเพิ่มทุน แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ต่อนักลงทุนในวงจำกัด (Private Placement)</li> </ul>

## 1.2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### 1.2.1. โครงสร้างรายได้

บริษัทประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด คอนโดมิเนียม และโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ ในเขตกรุงเทพมหานคร บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในทำเลที่มีศักยภาพในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) โดยดำเนินธุรกิจด้วยประสบการณ์ ความชำนาญ และความใส่ใจของทีมงาน เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับผู้อยู่อาศัย และตอบสนองการใช้ชีวิตในรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์ ภายใต้แนวคิด **“Asset of Life สร้างกำไรให้ทุกการใช้ชีวิต”**

ปัจจุบันบริษัทได้แบ่งการประกอบธุรกิจออกเป็น 8 กลุ่ม คือ กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์, กลุ่มธุรกิจโรงแรม, พื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่า, กลุ่มธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม, กลุ่มธุรกิจสปาแอนด์เวลเนส, กลุ่มธุรกิจเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย, กลุ่มธุรกิจการเงินและการลงทุน และกลุ่มธุรกิจบริหารนิติบุคคล เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินงาน

### โครงสร้างรายได้ของบริษัท

โครงสร้างรายได้ของบริษัท แบ่งตามประเภทธุรกิจสำหรับปี 2565-2566 และไตรมาส 3 ปี 2566 และ 2567 (งวด 9 เดือน) เป็นดังนี้

โครงสร้างรายได้	ปี 2565		ปี 2566		ไตรมาส 3 ปี 2566		ไตรมาส 3 ปี 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์	1,809.42	71.94	1,122.40	56.25	576.20	45.21	2,809.63	87.34
- โครงการคอนโดมิเนียม	1,571.36	62.48	753.41	37.76	344.49	27.03	2,117.28	64.50
- โครงการแนวราบ	199.40	7.93	245.61	12.31	120.31	9.44	692.35	21.09
- ขายที่ดิน	-	-	70.79	3.55	70.79	5.55	-	-
- ขายสินค้า (การประกอบธุรกิจร้านอาหารและขายสินค้าอื่น)	38.66	1.53	52.59	2.63	40.61	3.19	57.48	1.75
รายได้จากการให้บริการ	222.30	8.84	292.82	14.68	233.27	18.30	302.31	9.21
- รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	4.27	0.17	-	-	-	-	-	-

- รายได้จากการให้เช่าและบริการ	148.25	5.89	197.66	9.91	199.88	21.01	267.73	8.16
- รายได้จากการบริหารงานนิติบุคคล	34.81	1.39	37.05	1.86	27.75	2.19	27.97	0.85
- รายได้จากการบริหารงาน	27.24	1.08	27.94	1.40	0.63	0.41	5.28	0.16
- รายได้จากการให้บริการอื่น <sup>1/</sup>	7.73	0.31	30.17	1.51	5.00	0.10	1.33	0.04
<b>รวมรายได้จากการขายและบริการ</b>	<b>2,031.72</b>	<b>80.78</b>	<b>1,415.22</b>	<b>70.93</b>	<b>809.47</b>	<b>63.51</b>	<b>3,169.42</b>	<b>96.55</b>
รายได้อื่น <sup>2/</sup>	483.33	19.22	580.09	29.07	465.12	36.50	113.29	3.50
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,515.05</b>	<b>100.00</b>	<b>1,995.31</b>	<b>100.00</b>	<b>1,274.59</b>	<b>100.00</b>	<b>3,282.71</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ:

<sup>1/</sup> รายได้จากการให้บริการอื่น ได้แก่ บริการตกแต่งห้องพัก และค่าเช่าพื้นที่ เป็นต้น

<sup>2/</sup> รายได้อื่น ได้แก่ รายได้จากการยกเลิกสัญญาของลูกค้า กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน เป็นต้น

สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีรายได้หลักจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ทั้งโครงการในแนวสูงและโครงการแนวราบ ดังนี้ (1) โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่สร้างเสร็จและอยู่ระหว่างการขาย จำนวน 9 โครงการ (2) โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่อยู่ระหว่างการพัฒนา/ก่อสร้างและอยู่ระหว่างการขาย จำนวน 7 โครงการ ทั้งนี้ บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการรับรู้รายได้ จำนวน 6,493.29 ล้านบาท โดยรายละเอียดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่อยู่ระหว่างการขาย ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 เป็นดังนี้

โครงการอสังหาริมทรัพย์ ในปัจจุบัน (Active Projects)	ร้อยละของพื้นที่ทั้งหมด			ปีที่คาดว่าจะเปิด ให้บริการ ส่วนโรงแรม	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	
	พื้นที่ขาย	พื้นที่ให้ เช่า	โรงแรม		ส่วนขาย <sup>1</sup>	ส่วนของ บริษัท <sup>2</sup>
โครงการแนวสูง						
Siamese Surawong	100%	-	-	n/a	1,551.90	-
Siamese Exclusive Queens*	75%	8%	17%	เริ่มดำเนินการแล้ว	2,838.94	527.99
Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	83%	17%	-	n/a	2,505.12	392.95
Blossom Condo @ Fashion Beyond	90%	10%	- <sup>3</sup>	เริ่มดำเนินการแล้ว <sup>3</sup>	1,021.94	56.48
Siamese Exclusive 42 (Wyndham Residence S42)	80%	7%	13%	เริ่มดำเนินการแล้ว	2,712.13	636.61
Siamese Sukhumvit 48 (Ramada Plaza Residence S48)	84%	2%	14%	เริ่มดำเนินการแล้ว	2,114.12	574.34
Siamese Exclusive Queens (Wyndham Garden Residence Queen Convention Centre**)	92%	6%	2%	เริ่มดำเนินการแล้ว	3,506.71	352.14
Siamese Sukhumvit 87 (Ramada Residence S87)	66%	4%	30%	เริ่มดำเนินการแล้ว	1,386.64	555.99
Siamese Rama 9 (Landmark @ MRTA Station)	43%	49%	8%	ไตรมาส 4/2567	8,659.82	2,517.80
Landmark At Grand Station B	100%	-	-	n/a	3,662.80	-
Landmark At Kaset TSH Station	96%	4%	-	n/a	1,690.86	153.40
โครงการแนวราบ						
Siamese Kin Ramintra Phase 1	100%	-	-	n/a	802.94	-
Monsane Exclusive Villa Ratchapruek - Pinklao	98%	2%	-	n/a	2,004.82	35.00
Siamese Kin Ramintra Phase 2	100%	-	-	n/a	280.11	-
Monsane Ratchapruek-Chaeng Watthana	100%	-	-	n/a	3,284.9	-
Siamese Holm Phahol-Vibhavadi	100%	-	-	n/a	1,961.18	-
Simese Blossom Phahol- Vibhavadi	100%	-	-	n/a	1,915.41	-

หมายเหตุ: บริษัทอาจปรับเปลี่ยนแผนการพัฒนาโครงการในส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในสถานะเศรษฐกิจอุตสาหกรรม หรือนโยบายภาครัฐ และการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

\* โครงการ Siamese Exclusive Queens เป็นโครงการในลักษณะ Mixed use โดยมีทั้งส่วนห้องที่เสนอขาย และส่วนที่เป็นโรงแรม

\*\* Wyndham Garden Residence Queen Convention Centre เป็นโรงแรมที่อยู่ภายใต้โครงการ Siamese Exclusive Queens

- /1 มูลค่าของโครงการส่วนขาย หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินในโครงการ เฉพาะส่วนของห้องชุดพักอาศัยที่มีไว้เพื่อจำหน่าย (รวมส่วนที่จำหน่ายแล้ว)
- /2 มูลค่าของโครงการส่วนของบริษัท หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินในโครงการนั้นๆ เฉพาะส่วนที่ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท ซึ่งแสดงด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย ส่วนของพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ และส่วนของโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์
- /3 บริษัทจำหน่ายโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom ซึ่งเป็นโรงแรมที่อยู่ภายในโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond ไปในปี 2566



## 1.2.2. ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

### 1) ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

บริษัทพัฒนาโครงการประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อจำหน่ายเป็นหลัก โดยตั้งแต่ปี 2555 จนถึงปัจจุบัน บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายประเภทโครงการคอนโดมิเนียม รวมทั้งสิ้น 16 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 35,512.87 ล้านบาท และโครงการแนวราบ รวมทั้งสิ้น 7 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 11,624.92 ล้านบาท (โดยโครงการที่ปิดการขายแล้วมีจำนวน 8 โครงการ ประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียม 7 โครงการ และโครงการแนวราบ 1 โครงการ) บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายที่มีความแตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่น และสามารถตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัย และกลุ่มนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อห้องชุดเพื่อการปล่อยเช่าในระยะสั้นและระยะยาว






โดยบริษัทได้จำแนกลูกค้าสำหรับโครงการแนวสูงออกเป็น 5 กลุ่มตามแบรนด์ ดังนี้

<p>1. The Collection</p> 	<p>คอนโดมิเนียมระดับ Super Luxury เป็นโครงการที่มีความเรียบหรู ตกแต่งด้วยวัสดุอุปกรณ์ระดับพรีเมียมนำเข้าจากต่างประเทศ ราคาขายเฉลี่ย 230,000 – 300,000 บาทต่อตารางเมตร เหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าช่วงอายุ 35-65 ปี มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนตั้งแต่ 150,000 บาท เป็นต้นไป ที่ต้องการห้องชุดระดับ Premium เหมือนหนึ่งการพักอาศัยในโรงแรม โครงการภายใต้แบรนด์ Collection</p>
<p>2. Siamese Exclusive</p> 	<p>คอนโดมิเนียมระดับ High End เป็นโครงการที่มีความเรียบหรู ตั้งอยู่ในโซนธุรกิจ เช่น สุขุมวิท พระราม 4 รัชดาภิเษก ราคาขายเฉลี่ย 150,000 – 230,000 บาทต่อตารางเมตร เหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าช่วงอายุ 35-60 ปี มีรายได้เฉลี่ยตั้งแต่ 100,000 บาทต่อเดือน ที่ต้องการใช้ชีวิตในสังคมเมืองและมองหาที่อยู่อาศัยใจกลางเมือง หรือต้องการซื้อเพื่อลงทุน โครงการภายใต้แบรนด์ Exclusive เช่น โครงการ Siamese Exclusive 31, โครงการ Wyndham Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Exclusive Queens), โครงการ Siamese Exclusive Ratchada และโครงการ Wyndham Garden Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Exclusive 42)</p>
<p>3. Siamese Gioia</p> 	<p>คอนโดมิเนียมระดับ Middle High เป็นโครงการสไตล์ Boutique ตั้งในเขตชุมชนเมือง เช่น สุขุมวิท ราคาขายเฉลี่ย 100,000 -150,000 บาทต่อตารางเมตร เหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าช่วงอายุ 30-50 ปี รายได้เฉลี่ยตั้งแต่ 100,000 บาทต่อเดือน ที่ต้องการที่อยู่อาศัยและมีที่ทำงานอยู่ในย่านธุรกิจใจกลางเมือง โดยเฉพาะย่านสุขุมวิท และใกล้เคียง โครงการภายใต้แบรนด์ Siamese Gioia เช่น โครงการ Siamese Gioia (Sukhumvit 31)</p>

<p>4. Siamese</p> 	<p>คอนโดมิเนียมระดับ Middle High เป็นโครงการที่ตั้งในเขตชุมชนเมือง การเดินทางสะดวก ใกล้รถไฟฟ้า หรือจุดขึ้นลงทางด่วน เช่น สุขุมวิท ราคาขายเฉลี่ย 100,000 - 150,000 บาทต่อตารางเมตร เหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าช่วงอายุ 30 ปี รายได้เฉลี่ยตั้งแต่ 70,000 บาทต่อเดือน ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและต้องการหาที่พักอาศัยใกล้ที่ทำงาน โครงการภายใต้แบรนด์ Siamese เช่น โครงการ Ramada Plaza Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Sukhumvit 48) และ โครงการ Ramada Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Sukhumvit 87)</p>
<p>5. Blossom Condo</p> 	<p>คอนโดมิเนียมระดับ Urban Mass เป็นโครงการที่ให้ความคุ้มค่า ตั้งอยู่ทำเลพื้นที่รอบนอกรถไฟฟ้า ราคาขายเฉลี่ย 80,000-100,000 บาทต่อตารางเมตร เหมาะกับกลุ่มลูกค้าวัยเริ่มทำงาน ช่วงอายุ 25-45 ปี มีรายได้เฉลี่ยตั้งแต่ 50,000 บาทต่อเดือน ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โครงการภายใต้แบรนด์ Siamese Blossom เช่น โครงการ Blossom Condo @ Sathorn – Charoenrat ห่างจากรถไฟฟ้าประมาณ 700 เมตร โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond ห่างจากรถไฟฟ้าสายสีชมพู (โครงการในอนาคต)</p>

#### กลุ่มลูกค้าสำหรับโครงการ Branded Residence

เพื่อสร้างความแตกต่างในการแข่งขันบริษัทได้พัฒนารูปแบบการให้บริการแก่ผู้ให้บริการห้องพักให้สามารถเลือกใช้บริการได้เสมือนหนึ่งการเข้าพักในโรงแรม เพื่อตอบสนองความต้องการแก่กลุ่มลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่อพักอาศัยเอง และกลุ่มลูกค้าที่เป็นนักลงทุนที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อปล่อยเช่าซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท

 	<p>คอนโดมิเนียมพร้อมบริการระดับ High End ตั้งอยู่ในโซนธุรกิจ เช่น โครงการ Wyndham Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Exclusive Queens), โครงการ Siamese Exclusive Ratchada และ โครงการ Wyndham Garden Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Exclusive 42) ในราคาขายเฉลี่ย 150,000- 230,000 บาทต่อตารางเมตร</p>
 	<p>คอนโดมิเนียมพร้อมบริการระดับ Middle High เป็นโครงการที่ตั้งในเขตชุมชนเมือง เหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าช่วงอายุ 30 ปี เช่น โครงการ Ramada Plaza Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Sukhumvit 48) และ โครงการ Ramada Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Sukhumvit 87) ในราคาขายเฉลี่ย 100,000 – 150,000 บาทต่อตารางเมตร</p>
	<p>คอนโดมิเนียมพร้อมบริการระดับ Middle High ที่อยู่ในโซนธุรกิจและเขตเมือง โดยมีการเดินทางด้วยระบบขนส่งสาธารณะที่สะดวก เจาะกลุ่มลูกค้าวัยทำงานช่วงอายุเริ่มต้นที่ 27 ปี ราคาขายเฉลี่ยเริ่มต้นที่ 90,000 บาทต่อตารางเมตร เริ่มต้นที่โครงการ Landmark @ MRTA station ภายใต้ชื่อ Cassia Rama9 Bangkok</p>

กลุ่มลูกค้าสำหรับโครงการแนวราบออกเป็น 4 กลุ่มตามแบรนด์ ดังนี้

	<p>โครงการบ้านเดี่ยวระดับ Luxury-Super Luxury สไตล์ Exclusive Villa บนทำเลศักยภาพติดถนน สายหลัก สะดวกในการเดินทาง แวดล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบที่ครบครัน พร้อมดีไซน์ที่เป็นเอกลักษณ์สะท้อนตัวตนและฟังก์ชันการใช้สอยที่เหมาะสมกับกลุ่มครอบครัวขนาดใหญ่ มีความ Privacy สูงในการอยู่อาศัย สามารถพักอาศัยได้หลากหลาย Generation ตอบโจทย์กลุ่มเป้าหมายที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและเจ้าของกิจการ ในราคาเฉลี่ย 25-60 ล้านบาท</p>
	<p>โครงการบ้านเดี่ยวระดับ Luxury Class บนทำเลศักยภาพที่สามารถเชื่อมต่อการเดินทางสู่พื้นที่ใจกลางเมืองได้สะดวก พร้อมดีไซน์ที่เน้นด้านของความเป็นเอกลักษณ์ สะท้อนความหรูหราและรสนิยมในการอยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมายระดับเจ้าของกิจการและผู้บริหาร ตอบโจทย์ทั้งครอบครัวขนาดกลางขึ้นไปพร้อมพื้นที่ส่วนกลางที่ครบครันสำหรับทุกคนในครอบครัว ราคาเฉลี่ย 15-25 ล้านบาท</p>
	<p>บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม ภายใต้แนวคิด “Smart Living” ที่เฝ้าพร้อมด้วยนวัตกรรมในการประหยัดพลังงาน และเทคโนโลยีที่ช่วยอำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัยและป้องกันภัยพิบัติทางธรรมชาติได้ตามมาตรฐานระดับโลก ราคาขายเฉลี่ย 5.0 – 22.0 ล้านบาทต่อยูนิต เหมาะกับกลุ่มลูกค้าประเภทครอบครัวที่มองหาที่อยู่อาศัยที่รองรับนวัตกรรมแห่งอนาคตเป็นหลัก</p>
	<p>โครงการบ้านเดี่ยว Premium Class ตอบโจทย์การอยู่อาศัยของกลุ่มครอบครัวขนาดเริ่มต้น-ขนาดกลาง ด้วยฟังก์ชันบ้านที่มีพื้นที่รองรับการขยายขยายครอบครัว งานดีไซน์ระดับพรีเมียม และเทคโนโลยีที่ช่วยอำนวยความสะดวกในการใช้ชีวิต พร้อมทั้งพื้นที่ส่วนกลางที่ครบครันภายในโครงการ ราคาเฉลี่ย 7-15 ล้านบาท</p>
	<p>ทาวน์โฮม และบ้านแฝด ระดับ Entry-Middle Class ตอบโจทย์กลุ่มคนรุ่นใหม่ ในระดับเริ่มต้น-ครอบครัวขนาดเล็ก บนทำเลกรุงเทพมหานครรอบนอก ที่สามารถเชื่อมต่อการเดินทางเข้าสู่พื้นที่เมือง ด้วยบ้านที่มีฟังก์ชันที่ครบครัน ตอบโจทย์การอยู่อาศัย ในราคาเฉลี่ย 2-7 ล้านบาท</p>

## 2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

เพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท และลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว บริษัทได้จัดสรรห้องชุดและพื้นที่บางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับจำหน่าย เพื่อนำไปพัฒนาเป็นพื้นที่เช่าสำหรับการปล่อยเช่าทั้งในระยะสั้นและระยะยาว เพื่อสร้างรายได้ประจำและต่อเนื่อง (Recurring Income) โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 โครงการของบริษัทมีจำนวนห้องชุดเพื่อเช่าดังนี้

โครงการ		ปีที่เปิดให้บริการ	พื้นที่เช่า (ตร.ม)	ร้อยละของพื้นที่ทั้งหมด	จำนวนห้องเพื่อให้เช่า <sup>1</sup>				อัตราการใช้พื้นที่ <sup>2</sup>
					เพื่อพักอาศัย	พาณิชย์ยกรรม	ออฟฟิศ	รวม	
1. โครงการที่ปิดโครงการแล้ว									
1.1	Siamese Gioia	2562	97.58	1%	2	0	0	2	100%
1.2	Siamese Ratchakru	2557	2,390.45	13%	9	2	5	16	100%
1.3	Siamese Exclusive 31	2563	2,231.82	14%	29	1	0	30	100%
1.4	Blossom Condo @ Fashion Altitude	2561	391.24	1%	6	2	0	8	100%
1.5	Blossom Condo @ Fashion Beyond	2563	1,212.00	10%	32	1	0	33	92%
2. โครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์									
2.1	Blossom @ Sathorn-Charoenrat	2561	6,159.08	17%	46	7	13	66	89%
2.2	Wyndham Residence S42	2564	739.77	7%	19	2	0	21	75%
2.3	Ramada Plaza Residence S48	2564	1,135.16	2%	29	2	0	31	100%
2.4	Wyndham Garden Residence Queen Convention Centre	2564	1,775.96	6%	8	6	0	14	100%
2.5	Ramada Residence S87	2564	799.97	4%	13	3	0	16	100%
2.6	Landmark @MRTA Station	2567	1,978.06	2%	0	15	2	17	28%
รวมห้องชุดเพื่อเช่า					188	41	20	249	

<sup>1</sup> บริษัทอาจปรับเปลี่ยนประเภทการให้เช่าห้องชุด โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สภาวะเศรษฐกิจ ภาวะอุตสาหกรรม รวมถึงเงื่อนไขใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องก่อนพิจารณาดำเนินงาน โดยบริษัทจะพิจารณาถึงโอกาสในการสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นในระยะยาวเป็นสำคัญ ทั้งนี้บริษัทได้กำหนดเกณฑ์การเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์

<sup>2</sup> ข้อมูลอัตราการใช้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

ทั้งนี้ บริษัทอาจพิจารณาจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวให้แก่กลุ่มทุนหรือลูกค้าที่ต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่แสวงหารายได้ค่าเช่าที่แน่นอน โดยในการพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินจะคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่บริษัทจะได้รับเปรียบเทียบกับเงินลงทุนของบริษัท

นอกจากนั้น บริษัทได้จัดสรรพื้นที่ชั้นล่างของทุกโครงการ เป็นพื้นที่เช่าสำหรับผู้ประกอบการรายย่อย เช่น ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ร้านเสริมความงาม รวมถึงธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพ (Wellness Center) เป็นต้น เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการ นอกจากนี้ บริษัทอาจนำห้องชุดบางส่วนในโครงการที่มีอยู่แล้วมาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า เช่น ในโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat เป็นต้น โดยในการคัดเลือกกลุ่มผู้เช่า บริษัทจะพิจารณาถึงความต้องการของผู้อยู่อาศัย รูปแบบการประกอบธุรกิจของผู้เช่าที่สอดคล้องกับภาพลักษณ์ของแต่ละโครงการ รวมถึงพฤติกรรมผู้บริโภค และเพื่อใช้ประโยชน์จากที่ดินที่มีศักยภาพให้เกิดประโยชน์สูงสุด

นอกจากการจัดสรรพื้นที่บางส่วนในโครงการที่มีอยู่เดิมแล้ว บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการในรูปแบบ Mixed Use ขนาดใหญ่แห่งแรก ภายใต้ชื่อโครงการ Landmark @ MRTA Station โดย บริษัท ไชยมิตร พระรามเก้า จำกัด (ไชยมิตร พระรามเก้า) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 87 มูลค่าโครงการประมาณ 10,000 ล้านบาท โดยภายในโครงการจะประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย อาคารสำนักงานให้เช่า และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ บนพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าทั้งกลุ่มผู้อาศัยและกลุ่มนักลงทุน คาดว่าจะเริ่มให้บริการเชิงพาณิชย์ได้ในภายในปี 2567

**LANDMARK**  
@MRTA STATION By Siamese Asset  
Managed by Kiew Green under the license of Cassia by Banyan Tree and Crome Plaza



### รูปแบบโครงการ Landmark @ MRTA Station

- ▶ ห้องชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่าย
- ▶ พื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่า
- ▶ พื้นที่สำนักงาน
- ▶ โรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์



นอกจากนี้ บริษัทได้เปิดตัวโครงการ Mixed Use แห่งที่สองภายใต้ชื่อโครงการ Landmark @ Grand Station บนเนื้อที่กว่า 5 ไร่ เพื่อเป็นแหล่งรวมความสะดวกสบายแห่งใหม่ในย่านรามอินทรา ซึ่งโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพู (สถานีในอนาคต) โดยภายในโครงการจะประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย อาคารสำนักงาน พื้นที่เชิงพาณิชย์กรรมโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ปัจจุบันโครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างการออกแบบรูปแบบโครงการ โดยบริษัทได้เปิดตัวโครงการ Mixed Use แห่งที่สามภายในชื่อ Landmark @ Kasetsart TSH Station ในไตรมาส 1/2565 ซึ่งโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสายสีแดง โดยภายในโครงการจะประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ บนพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์

บริษัทมีบริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในด้านต่างๆ เช่น การให้บริการรับจ้างบริหารนิติบุคคลอาคารชุด โดยบริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ("ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ให้บริการรับจ้างบริหารนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทเท่านั้น เพื่อรักษาภาพลักษณ์ของโครงการให้สวยงาม สร้างความพึงพอใจในการอยู่อาศัย โดย ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ จะได้รับค่าจ้างการบริหารเป็นรายเดือนจากนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญาบริหารจัดการอาคารชุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ ให้บริการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดทั้งหมด 14 โครงการ ได้แก่ โครงการ Siamese Gioia, โครงการ Siamese Thirty Nine, โครงการ Siamese Nanglinchee, โครงการ Siamese Ratchakru, โครงการ Blossom Condo @ Fashion Altitude, โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond, โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat, โครงการ Siamese Exclusive 31, โครงการ Siamese Exclusive Queens, โครงการ Siamese Exclusive 42, โครงการ Siamese Sukumvit 48, โครงการ Siamese Sukumvit 87, โครงการ Siamese Blossom At Fashion Beyond และโครงการล่าสุดคือ โครงการ Landmark @ MRTA Station (Siamese Rama 9) ทั้งนี้บริษัทไม่มีนโยบายที่จะให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจสังหาริมทรัพย์แก่โครงการอื่นๆ ที่นอกเหนือจากโครงการของบริษัท

### 3) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริหาร

นอกจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อเช่าแล้ว ในปี 2562 บริษัทได้เริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริหารตามนโยบายการดำเนินธุรกิจเพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย และเพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้หลากหลายขึ้น โดยการนำพื้นที่ด้านหน้าของโครงการซึ่งอยู่ติดกับถนนใหญ่ ซึ่งเป็นที่ดินที่มีศักยภาพ มาพัฒนาเป็นอาคารโรงแรมโดยเฉพาะ หรือการนำห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในปัจจุบันมาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นห้องพักในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อสร้างรายได้ค่าเช่าและบริการที่สม่ำเสมอ หรือในช่วงระยะเวลาหนึ่ง และจะพิจารณาจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีความต้องการซื้อจากลูกค้าหรือนักลงทุน โดยบริษัทจะให้บริการที่พักอาศัยทั้งแบบระยะสั้นและระยะยาวแก่ลูกค้าภายนอกทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ซึ่งจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในระดับมาตรฐานโรงแรมไว้บริการ เช่น บริการอาหารและเครื่องดื่ม บริการทำความสะอาดห้องพักและบริการซักรีด เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้พักอาศัยในส่วนอื่น ๆ ของโครงการ เช่น เจ้าของห้องชุดพักอาศัย ยังสามารถเข้าใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ข้างต้น จึงถือเป็นการยกระดับคุณภาพที่อยู่อาศัยสู่การเป็น Branded Residence โดยการให้บริการหลังการขายที่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินของลูกค้า การพัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าว นอกจากจะสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินของลูกค้าและสร้างความสะดวกสบายให้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการแล้ว ยังรักษาภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความสวยงามน่าอยู่เสมอ

บริษัทได้เริ่มพัฒนาโรงแรมแห่งแรกในโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond โดยการนำห้องชุดส่วนหนึ่งในโครงการดังกล่าวไปขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และว่าจ้าง Hotel Operator ที่มีประสบการณ์ในการบริหารงานโรงแรมในต่างประเทศ ซึ่งได้แก่ Greenland and Hotel Management International Group Limited ซึ่งเป็นเจ้าของแบรนด์โรงแรมต่าง ๆ เช่น “Primus” “The Qube” และ “Q-Box” เป็นผู้บริหารโรงแรมดังกล่าว พร้อมเข้าทำสัญญา Hotel Franchise Agreement เพื่อรับสิทธิในการใช้แบรนด์โรงแรม Q-Box ในการประกอบธุรกิจโรงแรมภายใต้ชื่อ Q-Box Hotel Bangkok Blossom ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนรามอินทรา โดยทางบริษัทได้ยกเลิกสัญญา และเริ่มบริหารเองตั้งแต่ ต้นปี 2567 และปัจจุบันได้เปลี่ยนเป็นชื่อ Sure Stay By Bestern

ในปี 2563 บริษัทได้วางแผนพัฒนาโรงแรมแห่งที่สองในเขตตัวเมือง ภายในโครงการ Wyndham Residence โดยบริษัทได้ขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมสำหรับห้องชุดบางส่วนในโครงการ และว่าจ้างบริษัท ไชยสิทธิ์ แอนด์ คิว กรีน จำกัด เป็น Hotel Operator พร้อมเข้าทำสัญญา Licensed Agreement เพื่อรับสิทธิในการใช้แบรนด์โรงแรม Wyndham ในการประกอบธุรกิจโรงแรมภายใต้ชื่อ Wyndham Bangkok Queen Convention Centre และจนถึงปัจจุบันบริษัทมีการพัฒนาโรงแรมเพิ่มอีก 5 โครงการ ประกอบด้วย Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42, Ramada Plaza By Wyndham Bangkok Sukhumvit 48, Ramada By Wyndham Bangkok Sukhumvit 87, Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39 โดยมีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

โครงการ	ปีที่เปิดให้บริการ	จำนวนห้องทั้งหมดของโครงการ	จำนวนห้องสำหรับการบริการรูปแบบโรงแรม	ร้อยละของห้องทั้งหมด	อัตราการใช้พื้นที่ <sup>1</sup>
1. Wyndham Residence S42	2564	454	74	16.29%	75.21%
2. Ramada Plaza Residence S48	2564	358	49	13.68%	73.13%
3. Wyndham Garden Residence Queen Convention Centre	2564	332	12	3.61%	74.87%
4. Ramada Residence S87	2564	373	144	38.60%	88.45%
5. Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39	2567	272	80	29.78%	-
รวมห้องชุดสำหรับการบริการรูปแบบโรงแรม		1,789	359	20.12%	80.86%

<sup>1</sup>ข้อมูลอัตราการใช้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

นอกจากนี้ บริษัทเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโรงแรมเต็มรูปแบบ ในโครงการ Cassia Rama 9 Bangkok โดยบริษัทได้มีการเปิดให้บริการโรงแรมแห่งนี้ในเดือนตุลาคม 2567

ในการบริหารจัดการโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ บริษัทได้ร่วมทุนกับผู้ประกอบการจากต่างประเทศที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานโรงแรม โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

ในการพัฒนาห้องพักเพื่อให้บริการของบริษัท บริษัทจะเริ่มดำเนินการโดยการนำห้องชุดบางส่วนไปขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (Hotel License) เพื่อให้สามารถนำห้องชุดที่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าวไปปล่อยเช่าระยะสั้นหรือรายวัน ในลักษณะโรงแรมได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย สำหรับห้องชุดที่จัดสรรไว้เพื่อเป็นห้องพักแบบมีบริการแต่ไม่ได้ขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม บริษัทจะนำไปให้บริการในรูปแบบของเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ซึ่งจะสามารถให้บริการห้องพักแบบรายสัปดาห์หรือรายเดือนได้เท่านั้น

บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้บริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ทั้งหมด 3 รูปแบบ ได้แก่ ห้องพักเพื่อให้บริการที่ตั้งอยู่ในอาคารพักอาศัย ห้องพักเพื่อให้บริการที่ตั้งอยู่ในอาคารด้านหน้าของโครงการ และโครงการที่ให้บริการโรงแรมเพียงอย่างเดียว ซึ่งรูปแบบการพัฒนาโครงการจะสอดคล้องกับลักษณะโครงสร้างและพื้นที่ของโครงการ อย่างไรก็ตาม การพัฒนาห้องพักเพื่อให้บริการที่ตั้งอยู่ในอาคารพักอาศัย หรือตั้งอยู่ในอาคารด้านหน้าของโครงการ อาจก่อให้เกิดข้อร้องเรียนจากผู้ซื้อที่มีวัตถุประสงค์เพื่ออยู่อาศัย ดังนั้นก่อนการทำสัญญาจะซื้อจะขายบริษัทในฐานะผู้พัฒนาโครงการเพื่อจำหน่าย จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ซื้อทุกรายในโครงการ ผ่านการลงนามในหนังสือยินยอมการนำห้องชุดออกให้เช่าหรือจัดให้มีนิติสัมพันธ์ใด ๆ (หนังสือยินยอมฯ) โดยผู้ซื้อให้ความยินยอมในการนำทรัพย์สินบางส่วนไปขอใบอนุญาตหรือดำเนินการให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ดังนั้น ลูกค้าทุกรายที่ซื้อห้องชุดในโครงการจะรับทราบตั้งแต่ต้นว่าในอนาคตจะมีพื้นที่ห้องชุดบางส่วนที่นำออกไปให้เช่าในลักษณะโรงแรม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยในโครงการ หากในกรณีที่ลูกค้าไม่ลงนามในหนังสือยินยอมฯ ดังกล่าวบริษัทจะปฏิเสธการขายห้องชุดให้แก่ลูกค้ารายนั้นๆ

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

### 1. ห้องพักเพื่อให้บริการที่อยู่ภายในอาคารชุดพักอาศัย

บริษัทได้นำห้องชุดบางชั้นซึ่งตั้งอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วจำนวน 3 โครงการมาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นห้องพักเพื่อให้บริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ โดยในปัจจุบันโครงการทั้งหมดของบริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (Hotel License) อย่างไรก็ตาม หากห้องชุดดังกล่าวมีความต้องการซื้อจากลูกค้าหรือนักลงทุน บริษัทสามารถพิจารณาการจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวเช่นเดียวกับการขายอสังหาริมทรัพย์ปกติของบริษัท โดยรายละเอียดของโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ของบริษัท ณ ปัจจุบัน มีดังนี้

#### โครงการ Wyndham Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Exclusive Queens)

โรงแรม	Wyndham Bangkok Queen Convention Centre
ประเภท	โรงแรมระดับ 5 ดาว
สถานที่ตั้ง	388/8 ซอยไผ่ลิงหิโต ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ผู้ถือใบอนุญาตฯ	ไชยสิทธิ์ เบลท์ (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)

ผู้ดำเนินการ	บริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด - บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม (ผ่านไชมิส เวลท์) ถือหุ้นร้อยละ 49 และ Kew Green Group Limited ("Kew Green") ถือหุ้นร้อยละ 51
รูปแบบการว่าจ้าง	สัญญาจ้างบริหารจัดการและให้คำปรึกษารูทกิจโรงแรม ระยะเวลา 10 ปี
ห้องพักที่เปิดให้บริการ	152 ห้อง (เป็นห้องของบริษัท 51 ห้อง)
ช่วงเวลาที่เปิดให้บริการ	ธันวาคม 2564
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	3,230 บาท/ห้อง/คืน
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	79% (งวด 9 เดือนปี 2567)
บริการอื่น ๆ	เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรม บริษัทได้พัฒนาพื้นที่บางส่วนเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มภายใต้ชื่อ "Kafeology" และ "มารี กีมาไร"
ข้อมูลอื่น ๆ	โครงการมีการแยกส่วนรองรับสำหรับผู้ให้บริการและผู้พักอาศัย

#### โครงการ Wyndham Garden Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Exclusive 42)

โรงแรม	Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42
ประเภท	โรงแรมระดับ 5 ดาว
สถานที่ตั้ง	19 ซอยสุขุมวิท 42 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ผู้ถือใบอนุญาตฯ	ไชมิส เวลท์ (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)
ผู้ดำเนินการ	บริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด - บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม (ผ่านไชมิส เวลท์) ถือหุ้นร้อยละ 49 และ Kew Green Group Limited ("Kew Green") ถือหุ้นร้อยละ 51
รูปแบบการว่าจ้าง	สัญญาจ้างบริหารจัดการและให้คำปรึกษารูทกิจโรงแรม ระยะเวลา 10 ปี
ห้องพักที่เปิดให้บริการ	211 ห้อง (เป็นห้องของบริษัท 111 ห้อง)
ช่วงเวลาที่เปิดให้บริการ	ธันวาคม 2564
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	2,470 บาท/ห้อง/คืน
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	78% (งวด 9 เดือนปี 2567)
บริการอื่น ๆ	-

#### โครงการ Ramada Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Sukhumvit 87)

โรงแรม	Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87
ประเภท	โรงแรมระดับ 4 ดาว
สถานที่ตั้ง	9 สุขุมวิท 87 ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
ผู้ถือใบอนุญาตฯ	ไชมิส เวลท์ (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)

ผู้ดำเนินการ	บริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด - บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม (ผ่านไชมิส เวลท์) ถือหุ้นร้อยละ 51 และ Kew Green Group Limited (“Kew Green”) ถือหุ้นร้อยละ 49
รูปแบบการว่าจ้าง	สัญญาจ้างบริหารจัดการและให้คำปรึกษารูทกิจโรงแรม ระยะเวลา 10 ปี
ห้องพักที่เปิดให้บริการ	204 ห้อง (เป็นห้องของบริษัท 174 ห้อง)
ช่วงเวลาที่เปิดให้บริการ	มีนาคม 2565
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	1,532 บาท/ห้อง/คืน
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย	87% (งวด 9 เดือนปี 2567)
บริการอื่น ๆ	เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรม บริษัทได้พัฒนาพื้นที่บางส่วนเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มภายใต้ชื่อ “เพสโต”

นอกเหนือจากโครงการข้างต้น บริษัทยังมีโครงการในประเภทเดียวกันที่อยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างอีกจำนวน 1 โครงการได้แก่

#### Landmark @ MRTA Station (ชื่อโครงการเดิม Siamese Rama 9)

โรงแรม	Cassia Rama9 Bangkok
ประเภท	โรงแรมระดับ 4 ดาว
ผู้ดำเนินการ	บริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด - บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม (ผ่านไชมิส เวลท์) ถือหุ้นร้อยละ 49 และ Kew Green Group Limited (“Kew Green”) ถือหุ้นร้อยละ 51
ห้องพักที่เปิดให้บริการ	359 ห้อง
ช่วงเวลาที่สามารถเปิดให้บริการ	ไตรมาสที่ 4 ปี 2567
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งโรงแรมแห่งนี้จะอยู่ภายใต้แบรนด์ Cassia by Banyan Tree และมีการบริหารนิติบุคคลโดย Siamese & Kew Green

## 2. ห้องพักเพื่อให้บริการแบบแยกอาคาร

ด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายโดยส่วนใหญ่ซึ่งตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ บริเวณถนนสุขุมวิท ติดแนวรถไฟฟ้าเป็นหลัก ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพ สามารถนำมาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้ประเภทอื่นเพิ่มเติม ในปี 2561 บริษัทจึงมีแนวคิดที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้มีความหลากหลายมากขึ้น โดยการจัดสรรพื้นที่ด้านหน้าของอาคารคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นส่วนที่ติดกับถนนใหญ่ มาพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์เพื่อให้บริการแก่บุคคลภายนอก การพัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าว นอกจากจะช่วยลดโอกาสในการเกิดข้อร้องเรียนจากกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยในโครงการแล้ว ยังช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความสวยงามและน่าอยู่ อีกทั้งยังทำให้บริษัทยังมีแหล่งที่มาของรายได้ประเภทอื่นที่สูงขึ้น เพื่อลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก รวมถึงโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการจำหน่ายอาคารโรงแรมดังกล่าวให้แก่นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่สนใจเพื่อเสริมสภาพคล่องของบริษัท โดยปัจจุบันโครงการประเภทดังกล่าวที่ดำเนินการอยู่ มีจำนวน 1 โครงการ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

### Ramada Plaza Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Sukhumvit 48)

โรงแรม	Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48
ประเภท	โรงแรมระดับ 4 ดาว
สถานที่ตั้ง	1448/341 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ผู้ถือใบอนุญาตฯ	บริษัท ไชยสิทธิ์ เวลท์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)
ผู้ดำเนินการ	บริษัท ไชยสิทธิ์ แอนด์ คิว กรีน จำกัด - บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม (ผ่านไชยสิทธิ์ เวลท์) ถือหุ้นร้อยละ 49 และ Kew Green Group Limited (“Kew Green”) ถือหุ้นร้อยละ 51
รูปแบบการว่าจ้าง	สัญญาจ้างบริหารจัดการและให้คำปรึกษารูทธุรกิจโรงแรม ระยะเวลา 10 ปี
ห้องพักที่เปิดให้บริการ	89 ห้อง (เป็นห้องของบริษัท 65 ห้อง)
ช่วงเวลาที่เปิดให้บริการ	มีนาคม 2565
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	1,575 บาท/ห้อง/คืน
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	81% (งวด 9 เดือนปี 2567)
บริการอื่น ๆ	เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรม บริษัทได้พัฒนาพื้นที่บางส่วนเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มภายใต้ชื่อ “บัน บิสโทร”



นอกเหนือจากโครงการข้างต้น บริษัทยังมีโครงการในประเภทเดียวกันซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างอีกทั้งสิ้นจำนวน 3 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### Landmark @ MRTA Station (ชื่อโครงการเดิม Siamese Rama 9)

โรงแรม	Crowne Plaza Bangkok Rama 9
ประเภท	โรงแรมระดับ 5 ดาว
ผู้ดำเนินการ	บริษัท ไชยสิทธิ์ แอนด์ คิว กรีน จำกัด - บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม (ผ่านไชยสิทธิ์ เวิลด์) ถือหุ้นร้อยละ 49 และ Kew Green Group Limited ("Kew Green") ถือหุ้นร้อยละ 51
ห้องพักที่เปิดให้บริการ	262 ห้อง
ช่วงเวลาที่สามารถเปิดให้บริการ	ไตรมาสที่ 4 ปี 2568
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

#### Landmark @ Grand Station

โรงแรม	Hilton Garden Inn Bangkok Ram Intra
ประเภท	โรงแรมระดับ 4 ดาว
ห้องพักที่เปิดให้บริการ	224 ห้อง
ช่วงเวลาที่สามารถเปิดให้บริการ	ไตรมาสที่ 1 ปี 2569
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง โดยบริษัทจะขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ

#### Landmark @ Kaset TSH

โรงแรม	Novotel Living Bangkok Donmuang
ประเภท	โรงแรมระดับ 4 ดาว
ห้องพักที่เปิดให้บริการ	80 ห้อง
ช่วงเวลาที่สามารถเปิดให้บริการ	ไตรมาสที่ 1 ปี 2569
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยบริษัทจะขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ

### 3. โครงการที่ดำเนินธุรกิจโรงแรมโดยเฉพาะ

บริษัทเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโรงแรมเต็มรูปแบบแห่งแรกในโครงการ Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39 เซนโรงแรมไลฟ์สไตล์ ใหม่ล่าสุดจาก Accor โรงแรม TRIBE แห่งแรกในประเทศไทย ที่ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานคร บนถนนสุขุมวิท ที่ครบทุกความต้องการของคนรุ่นใหม่ ตอบรับนักเดินทางทุกประเภทไม่ว่าจะเป็นนักเดินทางเพื่อธุรกิจ หรือท่องเที่ยวเพื่อการพักผ่อนด้วยห้องพักที่สะดวกสบายพื้นที่ส่วนกลางที่ทันสมัย ห้องออกกำลังกายและสปาที่มีอุปกรณ์ครบครัน เดินเพียง 10 นาทีไปยังห้างสรรพสินค้าเอ็มควอเทียร์ และเอ็มโพเรียม รวมถึงสถานีรถไฟฟ้าพร้อมพงษ์ (BTS)

ซึ่งในปี 2561 บริษัท ไชยสิทธิ์ จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100) ได้ซื้อที่ดินพร้อมอาคารเดิม และนำมาปรับปรุงเป็นโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ที่มีขนาดห้องพักที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โรงแรมแห่งนี้ได้เริ่มเปิดให้บริการในเดือนกุมภาพันธ์ 2567

#### Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39

ที่ตั้งโครงการ	ซอยสุขุมวิท 39 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ไชยสิทธิ์ จำกัด (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)
ประเภทโครงการ	โรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ (Serviced Residence)
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างออกแบบและก่อสร้าง
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 1-0-66 ไร่ (466 ตารางวา)
พื้นที่ขาย	8,883.7 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,900 ล้านบาท
จำนวนห้องพัก	272 ห้อง ประกอบด้วย เซอร์วิสเรสซิเดนซ์ 192 ยูนิต และโรงแรม 80 ยูนิต
จุดเด่นของโครงการ	เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ใจกลางของย่านสุขุมวิท รายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมายไม่ว่าจะเป็น ห้างสรรพสินค้า ร้านอาหาร คาเฟ่ โรงพยาบาล สถานศึกษาและสถานบันเทิง นอกจากนี้โรงแรมแห่งนี้ยังถูกออกแบบให้มีการผสมผสานความเป็นกรุงเทพมหานครเข้าไปในรายละเอียดส่วนต่าง ๆ ของโรงแรม
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	89% (งวด 9 เดือนปี 2567)
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจต่างชาติ
เปิดให้บริการ	เดือนกุมภาพันธ์ 2567

นอกเหนือจากการให้บริการห้องพักในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์แล้วภายใต้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริการแล้ว บริษัทได้พัฒนารูปแบบการประกอบธุรกิจเพื่อให้ครอบคลุมการให้บริการโรงแรมมากขึ้น เพื่อให้โครงการของบริษัทมีบริการที่วงจร สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มาใช้บริการทั้งลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยเอง และผู้ให้บริการโรงแรมรวมถึงลูกค้าภายนอกอีกด้วย

#### 4) ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

##### ธุรกิจร้านอาหาร

ธุรกิจร้านอาหารดำเนินงานภายใต้บริษัท ไชยมิตร เทสต์ จำกัด และ บริษัท ไชยมิตร บิสโทร จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทและผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม โดยเข้าพื้นที่พาณิชย์ในโครงการคอนโดมิเนียม และโครงการมิกซ์ยูส เพื่อให้บริการร้านอาหารและเครื่องดื่มแก่ลูกบ้านของโครงการและลูกค้าสัญจร รูปแบบของร้านอาหารภายใต้ไชยมิตร เทสต์มีความหลากหลาย โดยในไตรมาส 3 ปี 2567 นี้ บริษัทมีแบรนด์ทั้งสิ้น 5 ร้าน คือ โรสเมรี่, มารีกีมาร์, เฟสโต, Bahn bristo และ Luna bar ตั้งอยู่ในโครงการที่สร้างเสร็จแล้วของไชยมิตร นอกจากนี้ได้มีการเปิดร้านไปตามโครงการต่างๆ ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างของไชยมิตร เช่น ร้านอาหารโรสเมรี่ สาขาพระราม 9 เป็นต้น

#### 5) ธุรกิจสปาแอนด์เวลเนส

ดำเนินงานภายใต้ บริษัท ไชยมิตร เวลเนส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของบริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ร่วมกับกลุ่มคณะแพทย์ผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญด้านส่งเสริมสุขภาพ ป้องกันโรค ฟันพุ่มมรรณภาพ และดูแลสุขภาพ โดยก่อตั้งเพื่อประกอบธุรกิจทั้งในส่วน Wellness ที่มีกิจการสปา ซึ่งปัจจุบันเปิดให้บริการแล้ว และในอนาคตคาดว่าจะเปิดดำเนินการให้บริการด้าน Healthcare ประกอบด้วยโรงพยาบาล เนิสซิ่งโฮม และการบริการการแพทย์ทางไกล (Telemedicine) ซึ่งปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนของ Design development โดยคาดว่าจะกลุ่มลูกค้าจะเป็นทั้งลูกค้าภายในประเทศและต่างประเทศ

กิจการสปาเป็นธุรกิจที่ให้บริการลูกค้าทั่วไปด้วยศาสตร์การนวดและการบำบัดด้วยน้ำเพื่อสุขภาพเป็นบริการหลัก เพื่อปรับสมดุลของร่างกายและจิตใจโดยให้คำแนะนำด้านบริการที่จัดไว้ตามหลักวิชาการ รวมถึง อาจจะมีการให้คำแนะนำการส่งเสริมสุขภาพด้วยการออกกำลังกาย โภชนาการ การปรับพฤติกรรมตามหลักการแพทย์สากลและการสร้างสุขภาพด้วยศาสตร์การแพทย์ทางเลือก (กองการประกอบโรคศิลปะ กรมสนับสนุนบริการสุขภาพ กระทรวงสาธารณสุข) ลักษณะการให้บริการแบบไทยสปามีลักษณะการให้บริการคล้ายกับสปาแบบตะวันตก แต่มีการประยุกต์ภูมิปัญญาทางตะวันออกและภูมิปัญญาไทยเข้าสู่การบริการในสถานที่เดียวกัน

รูปแบบการให้บริการเช่น นวดแผนโบราณ (Traditional Thai Massage) นวดน้ำมันหอมระเหย (Aromatherapy Massage) นวดสวีดิช (Swedish Massage) นวดน้ำมันสมุนไพร (Herbal Oil Massage) นวดฝ่าเท้า (Reflexology Foot Massage) นวดหลัง คอ บ่า และไหล่ (Back, Neck and Shoulder Massage) นวดประคบสมุนไพร (Herbal Compress) พอกตัว (Body Wrap) ขัดตัว (Body Scrub) นวดหน้า ขัดหน้า (Facial Treatment) นวดหินร้อนหิมาลัย (Himalayan Hot Stone Massage)

นอกจากนี้ยังมีบริการเด่นๆที่เป็นที่นิยมและเป็นที่เลือก 3 เมนูและการนวด 5 เมนูจาก 4 ภาคของประเทศไทย มีการบำบัดด้วยน้ำ อบไอน้ำ (Steam bath) หิมาลัยนซอลท์ซาวน่า (Himalayan Salt Sauna) แช่อ่างอาบน้ำ (Soak in Bathtub) แช่อ่างจากุซซี่ (Soak in the Jacuzzi) และยังมีบริการเสริมสวยอื่นๆ เช่น Facial treatment Hair treatment สระ (Shampoo and Blow Dry) ตัดแต่งเล็บมือ (Manicure) ตัดแต่งเล็บเท้า (Pedicure)

ปัจจุบันบริษัทได้เปิดให้บริการทั้งสิ้น 3 สาขา คือ Sense Cera Spa at Wyndham Bangkok Queen Convention Center, Sense Cera Spa at Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42 และ Sense Cera Spa at Ramada Plaza by Wyndham Sukhumvit 48

นอกจากนี้บริษัท ยังมองหาโอกาสในการขยายธุรกิจและการหาพาร์ทเนอร์ที่เหมาะสมเพื่อพัฒนาต่อยอดก้าวไปข้างหน้าในธุรกิจนี้ โดยตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2566 บริษัทจัดตั้งบริษัทร่วมทุนในนาม "บริษัท ไชยมิตร พรวิเนี่ย จำกัด" ซึ่งเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัทกับบริษัท พรวิเนี่ย จำกัด โดยร่วมกับ คุณครูปี ประวิณรุช กิตติวัฒนบำรุง เพื่อดำเนินธุรกิจด้าน Wellness and Beauty Center ซึ่งมีทีมงานที่เกี่ยวข้องชาญระดับมืออาชีพ พร้อมให้คำแนะนำในการดูแลผิว ฟันฟู กระตุ้นการไหลเวียนโลหิต เสมือนนักรักษาผิว อันประกอบด้วย หน้าเรียว ตัวตึง สุขภาพดี และคลายเครียด โดยสาขาแรกที่บริษัทได้เริ่มต้นลงทุนคือ Pravinia Wellness Ramada by Wyndham Bangkok สุขุมวิท 87 ซึ่งเริ่มเปิดให้บริการเมื่อเดือนกันยายน 2566

สำหรับปี 2567 บริษัทวางแผนที่จะขยายเพิ่มอีก 2 สาขา คือ Yumoto Wellness Onsen @ Tribe 39 Bangkok และ Spa and Onsen at Landmark MRTA Station โดยจะมีการบริการเพิ่มรูปแบบออนเซ็น ควบคู่ไปกับการบริการนวด ทรีตเมนต์ในรูปแบบต่างๆ โดยมีเป้าหมายในการรองรับกลุ่มลูกค้าพักระยะยาวในโครงการ และลูกค้าที่ชื่นชอบการให้บริการออนเซ็น

## 6) เทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย

ดำเนินงานภายใต้บริษัท ไชยมิตร เทคโนโลยี จำกัด (บริษัทย่อย) เพื่อให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตในยุคปัจจุบันอย่างยั่งยืน ทางบริษัทมีแผนที่จะเป็นผู้ให้บริการสถานีชาร์จยานยนต์ไฟฟ้า (Electronic Vehicle Charger) ซึ่งจะเปิดให้บริการแก่ลูกบ้านของโครงการและลูกค้าสัญญาที่ใช้ยานพาหนะพลังงานไฟฟ้า และพัฒนาสินค้านวัตกรรมเทคโนโลยีเพิ่มเติม อย่างสินค้าแผงพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาที่พักอาศัย (Solar Rooftop) สินค้าเครื่องกรองอากาศ โดยมีรายละเอียดดังนี้

### ► ธุรกิจให้บริการสถานีชาร์จยานยนต์ไฟฟ้า

มีแนวทางในการการดำเนินธุรกิจตอบรับกับแผนยุทธศาสตร์ส่งเสริมการใช้นยานยนต์ไฟฟ้าของประเทศไทยและของโลก ยอดขายของยานยนต์ไฟฟ้าในประเทศไทยมีแนวโน้มที่เติบโตขึ้นอย่างมีนัยยะสำคัญ นอกจากนั้น ยังมีปัจจัยบวกที่สนับสนุนให้การใช้นยานยนต์ไฟฟ้าในประเทศไทยเติบโต เช่น (1) ตอบโจทย์การแก้ปัญหาอย่างยั่งยืนในเรื่องของฝุ่นละออง PM2.5 (2) การได้รับราคาต้นทุนแบตเตอรี่ที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง เป็นต้น โดยในระยะเริ่มต้นทางบริษัทจะลงทุนในหัวชาร์จยานยนต์ไฟฟ้าเพื่อเปิดให้บริการแก่ลูกบ้านของโครงการและลูกค้าสัญญาที่ใช้ยานยนต์ไฟฟ้า ในการจำกัดความเสี่ยงในการลงทุนนั้นทางบริษัทจะลงทุนเฉพาะในส่วน of โครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) ในโครงการของบริษัทในเครือและพื้นที่ที่มีศักยภาพต่างๆ เมื่ออุปสงค์เพิ่มขึ้น ทางบริษัทก็มีความพร้อมในการเพิ่มจำนวนหัวชาร์จในสถานีเพื่อให้มีอุปทานที่สอดคล้องกับความต้องการใช้งานสถานีชาร์จยานยนต์ไฟฟ้า

▶ **ธุรกิจให้บริการแผงพลังงานแสงอาทิตย์**

บริษัทผลิตและจัดจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ เพื่อสร้างทางเลือกในการใช้พลังงานสะอาดให้แก่ลูกบ้านของโครงการ โดยบริษัทจะทำการติดตั้ง ดูแลอุปกรณ์เพื่อผลิตไฟฟ้ามาจำหน่ายให้แก่ส่วนกลางของโครงการ นอกเหนือจากการทำสัญญาติดตั้งในโครงการที่แล้วเสร็จแล้ว บริษัทเล็งเห็นโอกาสในการลงทุนในช่วงก่อสร้างโครงการ เนื่องจากค่าใช้จ่ายด้านพลังงานในอาคารชั่วคราว มีราคาต่อหน่วยที่สูง จึงเสนอบริการติดตั้งในที่พักอาศัยคนงานก่อสร้างและสำนักงานขาย ในด้านความเสี่ยง ธุรกิจอาจได้รับผลกระทบจากการพัฒนาของเทคโนโลยี แต่ในขณะเดียวกันการเปลี่ยนแปลงอาจจะไม่รวดเร็วมากนัก จึงมองว่าความเสี่ยงค่อนข้างต่ำ

▶ **ธุรกิจจัดจำหน่ายสินค้าเครื่องกรองอากาศ**

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

## 7) ธุรกิจการเงินและการลงทุน

ในส่วนนี้บริษัทเล็งเห็นโอกาสในการลงทุนในธุรกิจบริหารสินทรัพย์ บริษัทได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อย โดยใช้ชื่อว่าบริษัท บริหารสินทรัพย์ ไชมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด เพื่อดำเนินงานธุรกิจบริหารสินทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการขอใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์กับธนาคารแห่งประเทศไทย โดยบริษัทได้รับใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2565 บริษัทมีการกำหนดนโยบายเบื้องต้นสำหรับการเข้าประมวลพอร์ตสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ โดยพิจารณาสินทรัพย์ด้วยคุณภาพที่มีหลักประกันเป็นหลัก ในช่วงระยะแรกของการประกอบธุรกิจ บริษัทมีแผนจะลงทุนใน NPL และ NPA ประเภทเพื่อธุรกิจ SME และเพื่อที่อยู่อาศัย รวมทั้งรับเป็นที่ปรึกษาในการปรับโครงสร้างหนี้ และสำหรับในช่วงปีที่ 3-4 ของการประกอบธุรกิจ บริษัทมีแผนที่จะขยายการลงทุน โดยให้วงเงินลงทุนเพื่อฟื้นฟูธุรกิจของ NPL ที่มีศักยภาพที่จะสามารถฟื้นตัวและเติบโตได้ในอนาคต

## 8) ธุรกิจบริหารนิติบุคคล

เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างครบวงจร จึงจัดตั้ง บริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด เพื่อให้บริการบริหารงานนิติบุคคล ซึ่งให้บริการเฉพาะโครงการที่พัฒนาโดยบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด(มหาชน) เท่านั้น ให้การดำเนินงานและประสานงานเป็นไปอย่างราบรื่น พร้อมด้วยนโยบายการรักษาภาพลักษณ์ของโครงการและสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ผู้อยู่อาศัย ส่งผลต่อการสร้างผลตอบแทนที่ดีในการขายต่อของลูกค้าโครงการ

## **การตลาดและภาวะการแข่งขัน**

### **ก) การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย**

บริษัทมีช่องทางการจำหน่ายที่ครอบคลุมทั้งลูกค้าในประเทศและต่างประเทศตามรายละเอียดดังนี้

#### **1) ทีมงานขายของบริษัท (Sales Executive)**

บริษัทมีทีมงานด้านการขายประจำอยู่ในทุกโครงการ ซึ่งพนักงานขายเป็นทีมงานที่มีประสบการณ์ ความรู้ความเข้าใจ สามารถสื่อสารแนวคิด รูปแบบ จุดเด่นของแต่ละโครงการ รวมถึงมีความรู้เกี่ยวกับภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์โดยรวมเป็นอย่างดี เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าทุกประเภททั้งชาวไทยและต่างชาติ โดยทีมขายจะเริ่มประชาสัมพันธ์โครงการในพื้นที่ละแวกใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการ ผ่านทางป้ายโฆษณา โบรชัวร์ เนื่องจากลูกค้าส่วนหนึ่งของโครงการมาจากผู้ที่พักอาศัยหรือทำงานในบริเวณรอบโครงการ ที่ต้องการขยายขยายที่อยู่เดิม หรืออยู่ระหว่างการพิจารณาย้ายที่พักอาศัยใกล้กับที่ทำงาน นอกจากนั้น ยังจัดให้มีห้องตัวอย่างในแต่ละโครงการเพื่อให้ลูกค้าได้เห็นภาพของโครงการ โดยเฉพาะในช่วง Pre-sale จนถึงระยะเริ่มต้นการก่อสร้าง เนื่องจากพฤติกรรมของผู้บริโภคจะต้องการไปดูสถานที่จริง ทำเลที่ตั้งของโครงการ เพื่อสร้างความมั่นใจก่อนการตัดสินใจซื้อ

นอกจากพนักงานขายประจำโครงการแล้ว บริษัทยังมีช่องทางการติดต่อสื่อสารทั้งทาง Offline และ Online ผ่านทางโทรศัพท์โดยพนักงานขายที่สามารถให้ข้อมูลแนะนำโครงการได้เช่นเดียวกับพนักงานประจำโครงการ หรือทางเว็บไซต์/ช่องทางโซเชียลมีเดียต่าง ๆ เช่น Facebook Line Instagram WeChat รวมถึง Website ของบริษัท เป็นต้น ซึ่งลูกค้าสามารถเข้าไปศึกษาข้อมูลรายละเอียดเบื้องต้นของแต่ละโครงการได้ เพื่อให้การขายของบริษัทครอบคลุมทุกกลุ่มประเภทลูกค้า นอกจากนั้น ยังมีการประชาสัมพันธ์โครงการผ่านสื่อรูปแบบต่าง ๆ เช่น ป้ายโฆษณา การจัดตั้งบูธ การเข้าร่วมงานนิทรรศการต่าง ๆ เพื่อให้โครงการและแบรนด์สินค้าของบริษัทเป็นที่รู้จักในวงกว้าง อีกทั้งบริษัทมีการนำระบบปฏิบัติการด้านการตลาดและการขายเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพทางการขายและจัดเก็บข้อมูลของลูกค้าอย่างเป็นระบบ

#### **2) ตัวแทนขาย (Agent)**

เพื่อให้การขายของบริษัทครอบคลุมกลุ่มลูกค้าทุกประเภท บริษัทได้ว่าจ้างตัวแทนขายภายนอกที่มีชื่อเสียงหลายราย มีประสบการณ์ผลงานการขายเป็นที่ยอมรับ มีความรู้ มีความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการขายห้องชุดของบริษัท และจะได้รับผลตอบแทนเป็นอัตราค่านายหน้าอ้างอิงจากราคาขายห้องชุด

## **อุตสาหกรรมและการแข่งขัน**

### **1) ภาวะอุตสาหกรรม**

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในไตรมาส 4 ของปี 2566 และแนวโน้มเศรษฐกิจของปี 2567

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศก.พัฒนา) รายงานภาพรวมเศรษฐกิจไทยในไตรมาส 4 ของปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.7 (%YoY) เติบโตจากการขยายตัวร้อยละ 1.4 ในไตรมาสที่สามของปี 2566 และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2566 ลดลงจากไตรมาสที่สามของปี 2566 ร้อยละ 0.6 (%QoQ) รวมทั้งปี 2566 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 1.9 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 2.5 ในปี 2565



ด้านการใช้จ่าย : การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการส่งออกบริการขยายตัวในเกณฑ์สูงอย่างต่อเนื่อง การลงทุนภาคเอกชนขยายตัวเร่งขึ้น ส่วนการส่งออกสินค้ากลับมาขยายตัว ในขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคของรัฐบาลและการลงทุนภาครัฐปรับตัวลดลง

ด้านการผลิต : สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาการขนส่ง ขยายปลีก และการซ่อมฯ และสาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวต่อเนื่อง ในขณะที่สาขาการผลิตอุตสาหกรรม สาขาเกษตรกรรม และสาขาการก่อสร้างปรับตัวลดลง

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2567 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.7 - 3.7 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการกลับมาขยายตัวของการส่งออก การขยายตัวในเกณฑ์ดีของการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน และการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ทั้งนี้ คาดว่าการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.2 และร้อยละ 2.8 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์สหรัฐ ขยายตัวร้อยละ 3.8 ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.7 - 2.7 ดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.5 ของ GDP อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของเศรษฐกิจยังมีความเสี่ยงและข้อจำกัดที่สำคัญซึ่งอาจทำให้เศรษฐกิจไทยขยายตัวต่ำกว่าที่คาดการณ์ได้แก่ ข้อจำกัดของแรงขับเคลื่อนทางการคลัง ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง ความเสี่ยงจากปัญหาภัยแล้งต่อผลผลิตภาคเกษตร และการชะลอตัวมากกว่าที่คาดของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าท่ามกลางความเสี่ยงจากความขัดแย้งเชิงภูมิรัฐศาสตร์และความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลกที่ยังอยู่ในเกณฑ์สูง

#### ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรุงเทพฯและปริมณฑล ปี 2566

- ▶ เนื่องจากธนาคารพาณิชย์หลายแห่งมียอดปฏิเสธสินเชื่อ (Rejection rate) โดยเฉพาะในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ที่เพิ่มสูงขึ้นในปี 2566 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 จึงทำให้โดยภาพรวมในปี 2566 ยอดขายที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มหดตัวประมาณร้อยละ 12 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม ตลาดที่อยู่อาศัยในไทยยังคงมีปัจจัยบวกจากการกลับมาของกำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์จากชาวต่างชาติ ซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่ช่วยพยุงยอดขายที่อยู่อาศัยในปี 2566 โดยชาวต่างชาติที่มียอดโอนกรรมสิทธิ์หลัก ได้แก่ ชาวจีน ไต้หวัน พม่า และสหรัฐฯ
- ▶ นอกจากนี้ การเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2566 มีแนวโน้มลดลงจากสภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่มีการชะลอตัว อย่างไรก็ตาม การเปิดตัวโครงการบ้านเดี่ยวระดับพรีเมียม โดยเฉพาะโครงการที่ตั้งอยู่บนถนนกรุงเทพกรีฑาจะสามารถพยุงให้มูลค่ารวมของตลาดที่อยู่อาศัยขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ราคาที่อยู่อาศัยในปี 2566 มีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะราคาคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นผลจากต้นทุนที่ดิน รวมถึงราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงของคณานก่อสร้างที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น

วิจัยกรุงศรีได้วิเคราะห์แนวโน้มสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลช่วง 3 ปีข้างหน้า (ปี 2567-2569) พบว่า

- ▶ ธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2567-2569 มีแนวโน้มเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยมีปัจจัยหนุนจาก (1) กำลังซื้อผู้บริโภคมีแนวโน้มฟื้นตัวตามทิศทางเศรษฐกิจไทยที่จะเติบโตในระดับ 3-4% ต่อปี (2) โครงการลงทุนต่อเนื่องของภาครัฐโดยเฉพาะโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคม จะกระตุ้นอุปสงค์ที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้าและพื้นที่ที่รถไฟฟ้าเข้าถึง (3) การเติบโตต่อเนื่องของภาคท่องเที่ยวช่วยกระตุ้นกำลังซื้อของชาวต่างชาติทั้งเพื่อลงทุนและเป็นบ้านหลังที่ 2 และ (4) การเข้ามาลงทุนหรือ

ทำงานในไทยของชาวต่างชาติ (Expatriates) ทำให้มีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น สำหรับปัจจัยทำ  
หายของธุรกิจ อาทิ ต้นทุนการเงินที่ปรับขึ้นตามทิศทางอัตราดอกเบี้ยในประเทศ และภาระหนี้ครัวเรือนที่  
ทรงตัวสูงต่อเนื่อง ส่งผลให้ผู้บริโภคมีความระมัดระวังการก่อหนี้ผูกพันในระยะยาว ขณะที่สถาบันการเงิน  
เพิ่มความเข้มงวดในการขายสินเชื่อ นอกจากนี้ อุปทานเหลือขายที่สะสมสูงในบางพื้นที่ ทำให้การ  
กำหนดราคาขายตามต้นทุนที่เพิ่มขึ้นอาจทำได้จำกัด

- ▶ การเปิดตัวโครงการใหม่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 3-4% ต่อปี ส่วนใหญ่จะเป็นโครงการจากผู้ประกอบการ  
รายใหญ่ที่มีฐานเงินทุนแข็งแกร่ง และผู้ประกอบการยังให้ความสำคัญกับการพัฒนาบ้านแนวราบที่  
รองรับลูกค้าระดับกลางบน-บน ซึ่งมีความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงและเป็นโครงการที่มีจำนวนยูนิตไม่  
มาก ขณะที่โครงการแนวสูงจะขยายตัวตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าซึ่งรวมถึงส่วนต่อขยาย เนื่องจาก  
สามารถเดินทางจากชานเมืองเข้าสู่กลางเมืองได้สะดวก นอกจากนี้ การจัดทำผังเมืองรวม  
กรุงเทพมหานครฉบับปรับปรุงครั้งที่ 4 (คาดประกาศใช้ปี 2568) จะมีการปรับเพิ่มพื้นที่สีส้ม (ที่ดิน  
ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง) เพิ่มขึ้น 23.5% จากผังเมืองรวมฉบับปี 2556 คิดเป็น 41.1% ของ  
พื้นที่รวม ซึ่งเป็นการเอื้อต่อการพัฒนาคอนโดมิเนียมได้มากขึ้น
- ▶ บ้านแนวราบ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์): คาดว่าบ้านเดี่ยวจะเติบโตต่อเนื่องแต่ในอัตราไม่สูงมากนัก  
เนื่องจากการเติบโตมาโดยตลอดในช่วงวิกฤต COVID-19 โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวระดับบน โดย  
ผู้ประกอบการมีแนวโน้มพัฒนาโครงการเพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าระดับบนที่กำลังซื้อสูง เน้นอยู่อาศัยจริง  
อย่างไรก็ตาม กำลังซื้อของลูกค้าที่อยู่ในกลุ่มระดับกลาง-ล่างมีแนวโน้มฟื้นตัวช้า จากปัญหานี้ครัวเรือน  
สูงและอัตราดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้นทำให้ความสามารถในการซื้อลดลง ด้านผู้ประกอบการคาดว่ารายใหญ่  
จะสามารถประคองธุรกิจให้เติบโตต่อไปได้ ขณะที่รายกลาง-เล็กจะเผชิญการแข่งขันรุนแรงทั้งด้านต้นทุน  
การก่อสร้างและต้นทุนการเงิน
- ▶ คอนโดมิเนียม: อุปทานของคอนโดมิเนียมมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในพื้นที่ใจกลางเมืองเพื่อรองรับกำลังซื้อ  
ระดับกลาง-บน และชาวต่างชาติ รวมถึงทำเลใกล้แหล่งงานและแนวรถไฟฟ้าเปิดใหม่ อย่างไรก็ตาม การ  
เติบโตของคอนโดมิเนียมใหม่ในภาพรวมยังถูกจำกัดจากอุปทานคงค้างสูงโดยเฉพาะบริเวณกรุงเทพฯ  
รอบนอก ซึ่งในพื้นที่เหล่านี้ คอนโดมิเนียมยังไม่เป็นที่นิยมเมื่อเทียบกับโครงการแนวราบในทำเลเดียวกัน  
และมีศักยภาพเชิงทำเลต่ำกว่าพื้นที่อื่นโดยเปรียบเทียบ ทั้งนี้ คอนโดมิเนียมส่วนใหญ่จะถูกพัฒนาโดย  
ผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีศักยภาพทั้งด้านการบริหารโครงการ การตลาดและเงินทุนหมุนเวียน
- ▶ สำหรับประเด็นท้าทายที่ธุรกิจต้องปรับตัวในระยะอันใกล้ ได้แก่ (1) แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น  
ท่ามกลางภาระหนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูงต่อเนื่อง ส่งผลให้ผู้บริโภคมีความระมัดระวังการก่อหนี้ผูกพัน  
ในระยะยาว ขณะที่สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการขายสินเชื่อ (2) ต้นทุนการพัฒนาโครงการมี  
แนวโน้มปรับสูงขึ้น ตามราคาวัสดุก่อสร้าง ราคาพลังงานและค่าจ้างแรงงาน (จากปัญหาขาดแคลน  
แรงงาน) จึงส่งผลให้ราคาขายที่อยู่อาศัยจะปรับสูงขึ้นเฉลี่ย 5-10% ต่อปี (3) อุปทานเหลือขายสะสมสูง  
ในบางพื้นที่ โดยกลุ่มที่ต้องติดตามใกล้ชิด คือ ที่อยู่อาศัยราคา 10 ล้านบาทขึ้นไปมีสัดส่วนรอขายที่สูงขึ้น  
เนื่องจากผู้ประกอบการหันมาพัฒนาสินค้าในกลุ่มนี้พร้อมกันและมีแผนเปิดตัวใหม่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง  
ขณะที่อุปสงค์จากลูกค้าระดับดังกล่าวมีฐานตลาดที่จำกัด สะท้อนจากยอดขายที่อยู่อาศัยในกลุ่มนี้เริ่ม

ชะลอลง และ (4) อุปสงค์ของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยถูกจำกัดจากการเข้าสู่สังคมผู้สูงวัย ขณะที่ผู้ซื้อรุ่นใหม่ โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้า GEN Y นิยมเช่าที่อยู่อาศัยมากกว่าตัดสินใจซื้อ

## 2) การแข่งขัน

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ทำให้ภาพรวมธุรกิจสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวอย่างมีนัยสำคัญ โดยผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมต่างชะลอแผนการเปิดตัวโครงการใหม่เนื่องจากยังมีสินค้ารอการขายในปริมาณมาก โดยหากภาวะอุตสาหกรรมปรับตัวดีขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 ผู้ประกอบการอาจจะมีการเปิดตัวโครงการใหม่ โดยจะเป็นการเปิดตัวในโครงการแนวราบเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับความต้องการซื้อของกลุ่ม Real Demand ประกอบภายหลังจากวิกฤต COVID-19 คาดว่าจะพฤติกรรมของผู้บริโภคจะเปลี่ยนไป โดยทำเลที่ตั้งในเขตเมือง หรือคอนโดมิเนียมที่แวดล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้างสรรพสินค้า Community Mall ต่าง ๆ อาจจะได้เป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณาซื้อที่อยู่อาศัยอีกต่อไป โดยผู้บริโภคจะให้ความสำคัญกับพื้นที่การใช้งานที่เอื้อต่อการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการทำงานที่บ้านมากยิ่งขึ้น ประกอบกับพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เริ่มหันมาใช้การสั่งซื้อสินค้าออนไลน์แทน ทั้งนี้การพัฒนาโครงการในแนวราบจะทำให้ผู้ประกอบการสามารถบริหารจัดการต้นทุนได้เหมาะสมกว่าการพัฒนาโครงการแนวสูง เนื่องจากในโครงการแนวราบไม่จำเป็นต้องก่อสร้างทั้งหมดในทันที ทำให้ผู้ประกอบการบริหารจัดการต้นทุนให้สอดคล้องกับกำลังซื้อในตลาดได้อย่างเหมาะสม

สำหรับคอนโดมิเนียมที่กำลังจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2563 นั้น ผู้ประกอบการต้องปรับเปลี่ยนกลยุทธ์เพื่อช่วยเหลือลูกค้าที่ได้รับผลกระทบ และเพื่อลดอัตราการยึดห้องชุดเนื่องจากปัจจุบันห้องชุดคงเหลือรอการขายของผู้ประกอบการแต่ละรายก็มีจำนวนมากแล้ว การยึดห้องชุดจากลูกค้าเพื่อนำมาขายใหม่จะเป็นการเพิ่มจำนวนสินค้าคงเหลือให้กับผู้ประกอบการเพิ่มเติม โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะผ่อนปรนเงื่อนไขต่าง ๆ ให้แก่ลูกค้า เช่น การขยายระยะเวลาการโอน การปรับระยะเวลาผ่อนชำระหรือลดวงเงินการผ่อนดาวน์ การให้ส่วนลดเพิ่มเติมวันโอนกรรมสิทธิ์ การลดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอน เพื่อกระตุ้นให้ลูกค้ารับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดซึ่งจะทำให้บริษัทได้รับกระแสเงินสดเพื่อบริหารสภาพคล่องให้เพียงพอกับค่าใช้จ่าย

นอกจากนั้นในภาวะที่ธุรกิจสังหาริมทรัพย์อยู่ในช่วงชะลอตัว ผู้ประกอบการหลายรายจะให้ความสำคัญกับการปรับปรุงประสิทธิภาพภายในองค์กร ลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น หรือแม้กระทั่งการเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อขอรับมาตรการความช่วยเหลือ รวมถึงการปฏิรูปองค์กรให้มีธุรกิจที่หลากหลาย เพื่อช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงานสามารถรองรับการเติบโตที่ยั่งยืน โดยอาจเปิดรับพันธมิตรในรูปแบบต่าง ๆ เช่น กลุ่มเจ้าของที่ดิน กลุ่มผู้พัฒนาเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับการบริการและอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบัน อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันที่สูงจากผู้ประกอบการหลายราย ซึ่งปัจจัยหลักที่ลูกค้าให้ความสำคัญได้แก่ ความน่าเชื่อถือขององค์กร เนื่องจากห้องชุดเป็นสินค้าที่มีมูลค่าสูง ความน่าเชื่อถือเป็นปัจจัยหลักในการพิจารณาตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค ทำเลที่ตั้งของโครงการอยู่ใกล้แนวระบบรถไฟฟ้า หรือแหล่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และราคา ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จะพัฒนาโครงการเพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าในทุกระดับ เพื่อเป็นกระจายความเสี่ยงจากการดำเนินงาน สำหรับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งเดียวกันกับโครงการของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 มีรายละเอียดดังนี้

พื้นที่ / โครงการของบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
<b>สุขุมวิท</b> - Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39 - Wyndham Garden Residence - Ramada Plaza Residence	โนเบิล สเตท 39 โดยกลุ่มบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เดอะ ดิโพลแมท 39 โดยกลุ่มบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) โนเบิล แอมเบียนซ์ สุขุมวิท 42 โดยกลุ่มบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ไนท์บริดจ์ ไพร์ม อ่อนนุชโดยบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) แอสปาย สุขุมวิท 48 โดยบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
<b>สุขุมวิท - อ่อนนุช</b> - Ramada Residence	เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 โดยกลุ่มบริษัท อาเรีย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เดอะ นิซ โมโน สุขุมวิท 50 โดยกลุ่มบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท 81 โดยกลุ่มบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ริธีม สุขุมวิท 50 โดยบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) ไมดิช สุขุมวิท 50 โดยบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
<b>สุขุมวิท - พระราม 4</b> - Wyndham Residence - Collection (Sukhumvit 16)	วิสซ์คอม โอโศก-สุขุมวิท โดยบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ลุมพินีเพลส รัชดา-พระราม 4 โดยกลุ่มบริษัทแอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เนสท์ สุขุมวิท 22 โดยบริษัท เดอะเนสต์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด วิลเชอร์ สุขุมวิท 22 โดยบริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โนเบิล รีโคด สุขุมวิท 19 กลุ่มบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
<b>รัชดา - พระราม 9</b> - Siamese Exclusive Ratchada - Landmark at MRTA Station	วิสซ์คอม รัชดา-ลาดพร้าว โดยบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด แชปเตอร์วัน ลาดพร้าว 24 โดยกลุ่มบริษัท พฤษภา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) เดอะไลน์ โอโศก-รัชดาภิเษก โดยกลุ่มบริษัท แอสเสท จำกัด (มหาชน) ไวร์ รัชดา 19 โดยบริษัท พีดับบลิวเค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด แอชตัน โอโศก-พระราม 9 โดยกลุ่มบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
<b>สาทร-เจริญราษฎร์</b> - Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	เดอะ ดิโพลแมท สาทร โดยกลุ่มบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) เดอะ เบส สาทร เจริญราษฎร์ โดยบริษัท แอสเสท จำกัด (มหาชน) เดอะ คีย์ สาทร-เจริญราษฎร์ โดยบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ศุภาลัย ไกล่ สาทร-เจริญราษฎร์ โดยบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) แอสปาย สาทร-ตากสิน โดยบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
<b>รามอินทรา-นวมินทร์</b> - Landmark @Grand Station	ดิ ออริจิ้น ปลั๊ก แอนด์ เพลย์ รามอินทรา โดยบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เจดับเบิลยู สเตชั่น แอท รามอินทรา โดยบริษัท เจดับบลิว เรียวเอสเตท จำกัด แอทโมซ โพลว มินบุรี โดย บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) เดอะ ริก รามคำแหง โดยบริษัท อัสสกาญจน์ จำกัด เดอะนิช ไอดี เสรีไทย โดยบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
<b>วิภาวดี -หลักสี่</b> - Landmark @Kasert TSH Station	เดอะ ไลน์ ไวบ์ โดยบริษัท แอสเสท จำกัด (มหาชน) ไนท์บริดจ์ เกษตร ไซท์ โดยบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เซี่ยล่า ศรีปทุม โดยบริษัท แกรนด์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ยู ดีไลท์ รัชวิภา โดยบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) ไซ ออริจิ้น เกษตร อินเตอร์เทนจ์ โดยบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

นอกจากคอนโดมิเนียม ที่ยังเป็น core product ของบริษัท บริษัทยังมีโครงการแนวราบอีก 4 ทำเล เพื่อรองรับความต้องการของตลาดอสังหาริมทรัพย์ให้ครอบคลุมทุกด้าน ได้แก่

- ▶ โครงการ Monsane (มนต์เสน่ห์) Exclusive Villa เป็นวิลล่าหรู ตั้งอยู่บนถนนพรานนก-พุทธมณฑลสาย 4 ซึ่งสามารถเชื่อมต่อกับถนนบรมราชชนนี และราชพฤกษ์ได้อย่างสะดวก ซึ่งบนถนนราชพฤกษ์เป็นโซนที่มีโครงการบ้านหรู ตั้งแต่ 20 ล้านขึ้นไป จำนวนมาก เนื่องจากเชื่อมต่อเข้าสู่ใจกลางเมือง เช่น สยาม สาทร์ได้อย่างสะดวก ดังนั้น บริษัทจึงเลือกทำเลแห่งนี้ในการสร้างโครงการ Monsane Exclusive Villa โดยมีราคาขายประมาณ 25-50 ล้าน และมีเพียง 59 หลังเท่านั้น
- ▶ โครงการใหม่โซนรังสิต ใกล้ฟิวเจอร์พาร์ครังสิต ที่มีทั้งทาวน์โฮม บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ซึ่งบริษัทเห็นศักยภาพ ของโซนนี้ เนื่องจากที่ดินโซนดอนเมือง หรือวัชรพล ที่ราคาสูงขึ้น หรือไม่สามารถพัฒนาเป็นทาวน์โฮมได้ ประกอบกับโครงการทาวน์โฮมเก่าๆ ก็ทยอยปิดโครงการไปมาก โซนรังสิต ที่ใกล้ฟิวเจอร์ฯ จึงเป็นทำเลต่อมา ที่รองรับลูกค้าที่หาทาวน์โฮม เพราะใกล้รถไฟฟ้าสายสีแดง ใกล้ถนนพหลโยธิน เดินทางเข้าสู่เมืองได้ในหลักนาทีเท่านั้น
- ▶ โครงการ Monsane (มนต์เสน่ห์) เป็นบ้านเดี่ยว โครงการใหม่อีกทำเลโซนราชพฤกษ์ 345 หรือราชพฤกษ์ตัดใหม่ การเดินทางเชื่อมถนนตัดใหม่หลายสาย ทำให้สามารถเดินทางถึงโซนธุรกิจแจ้งวัฒนะได้สะดวก รวมถึงยังมีแหล่งไลฟ์สไตล์ใหม่ๆ ทั้งเซ็นทรัลราชพฤกษ์ โลตัส นอร์ธ ราชพฤกษ์ และโรบินสันราชพฤกษ์ มีอสังหาฯ ทยอยขึ้นมากมาย โครงการบ้านเดี่ยว ราคาตั้งแต่ 15 ล้านขึ้นไป
- ▶ โครงการ SIAMESE KIN (Phase II) โครงการบ้านแฝดและทาวน์โฮม ทำเลคุณภาพบนถนนรามอินทรา-นวมินทร์ ที่โอบล้อมไปด้วยความสะดวกสบายทุกรูปแบบ พร้อมเชื่อมต่อกับถนนหลายเส้นทาง ตรงสู่เมืองด้วยสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพู และห้างแฟชั่นไอส์แลนด์ เพียง 1 กิโลเมตร ราคาตั้งแต่ 8.5 ล้านขึ้นไป

จากที่กล่าวมาทั้งหมดของโครงการแนวราบ ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นทำเลศักยภาพ ตั้งอยู่ติดถนนใหญ่ เดินทางสะดวก ใกล้แหล่งชุมชน สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ด้วย ทั้งนี้ก็เป็นอีกหนึ่งกลยุทธ์ที่จะทำให้เกิดการขายเร็ว โฉนดเร็ว หรือรับรู้รายได้เร็ว โดยสัดส่วนการรับรู้รายได้ของไชมิส คาดว่าจะค่อยๆ ผสมผสานระหว่าง คอนโด และแนวราบ ไปจนถึงสัดส่วน 50:50 ในระยะ 2-3 ปีข้างหน้า

## ข) กลยุทธ์ในการแข่งขัน

### (1) เพิ่ม Product แนวราบ เพื่อการรับรู้รายได้ที่เร็ว

จากเดิมที่โครงการเกือบทั้งหมดของบริษัทเป็นโครงการแนวสูง หรือคอนโดฯ แต่ปัจจุบันจะมีการเปิดโครงการแนวราบ ทั้งทาวน์โฮม บ้านแฝด บ้านเดี่ยว และบ้านหรู ราคาตั้งแต่ประมาณ 2 ล้าน – 50 ล้าน เพื่อรับรู้รายได้ที่รวดเร็ว และจากสถานการณ์โควิด-19 ที่ผ่านมา จะเห็นแล้วว่าตลาดคอนโดฯ ค่อนข้างได้รับผลกระทบ แต่ตลาดแนวราบ ได้รับผลกระทบน้อยมาก

### (2) การคัดสรรทำเลที่ตั้งโครงการที่ดีและมีศักยภาพ

ในการพิจารณาพัฒนาโครงการ บริษัทให้ความสำคัญกับการพิจารณาทำเลที่ตั้งเป็นอันดับแรก เนื่องจากทำเลที่ตั้งถือเป็นปัจจัยหลักในการพิจารณาเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคหรือแม้แต่เพื่อการลงทุน บริษัทจึงมุ่งเน้นสรรหาที่ดินและพัฒนาโครงการในพื้นที่ซึ่งพิจารณาแล้วว่ามีความเหมาะสมในการเติบโต ใกล้แหล่งชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น สถานีรถไฟฟ้า สถานีรถไฟ หรือมีโอกาสพัฒนาเป็นแหล่งชุมชนในอนาคต เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าในปัจจุบันที่มุ่งเน้นการหาที่พักที่เดินทางสะดวก ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก โดยบริษัทมีทีมพัฒนาธุรกิจซึ่งจะทำงานร่วมกับบริษัทที่ปรึกษาเพื่อรวบรวมข้อมูลด้านที่ดินและนำมาวิเคราะห์ศักยภาพที่ดิน รวมถึงการศึกษาพฤติกรรมกรรมผู้บริโภค ภาวะตลาด ภาพรวมการแข่งขันในพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทได้รับข้อมูลด้านการขายและการตลาดที่ถูกต้องและมีประสิทธิภาพ ก่อนนำมาพิจารณาคัดเลือกพื้นที่เพื่อพัฒนาโครงการต่อไป

### (3) การควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพและคุณภาพงานก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน

เพื่อให้การควบคุมต้นทุนมีประสิทธิภาพและลดผลกระทบจากต้นทุนโครงการที่อาจเพิ่มขึ้นเกินกว่างบลงทุนที่กำหนดไว้ (Cost Overrun) ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความคุ้มค่าของโครงการลงทุน บริษัทจะทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาในการพัฒนาโครงการตามลักษณะประเภทของงานซึ่งครอบคลุมแรงงาน การจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ซึ่งระบุปริมาณและประเภทวัสดุก่อสร้างไว้อย่างชัดเจนภายใต้สัญญาจ้างแบบเหมารวม (Lump Sum Contract) อย่างไรก็ตาม ธุรกรรมบางประเภทที่มีมูลค่าต่อหน่วยสูง เช่น ลิฟต์โดยสาร โดยบริษัทจะดำเนินการจัดซื้อด้วยตนเองจากคู่ค้าที่อยู่ในระบบ Vendor List โดยบริษัทจะตกลงราคาซื้อกับผู้จำหน่ายสินค้าตั้งแต่ในช่วงแรก เพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาอุปกรณ์ นอกจากนั้น เพื่อการก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพ ลดระยะเวลาและแรงงานในการก่อสร้าง และลดต้นทุนการก่อสร้าง บริษัทได้ให้ความสำคัญกับปรับปรุงเทคนิคต่าง ๆ ในการก่อสร้าง เช่น ระบบป้องกันดินพัง รวมถึงพัฒนาผลิตภัณฑ์เพื่อใช้ติดตั้งในโครงการของบริษัท เช่น ห้องน้ำสำเร็จรูป ซึ่งจะช่วยเพิ่มคุณภาพและลดต้นทุนการก่อสร้างได้ในระดับหนึ่ง

นอกจากนี้ เพื่อให้มั่นใจว่าห้องชุดของบริษัทที่ส่งมอบให้แก่ลูกค้ามีคุณภาพและส่งมอบได้ตรงตามเวลาที่กำหนด บริษัทได้คัดเลือกทีมวิศวกร ทีมที่ปรึกษาด้านการก่อสร้าง ที่มีประสบการณ์ในการทำงาน ทำงานควบคู่กับฝ่ายบริหารและควบคุมงานก่อสร้างของบริษัท โดยมีการรายงานผลความคืบหน้าจากการก่อสร้างให้ทราบเป็นประจำ เพื่อติดตามผลงานและดำเนินการแก้ไขปัญหาที่ตรวจพบได้อย่างทันท่วงที และไม่กระทบต่อระยะเวลาการก่อสร้างในภาพรวม นอกจากนั้น ในระหว่างการก่อสร้าง บริษัทจะรวบรวมปัญหาที่เกิดขึ้นจากการทำงาน ทั้งด้านการก่อสร้าง การออกแบบ รวมถึงปัญหาคุณภาพของสินค้าที่ต้องซ่อมแซมเป็นประจำ เพื่อนำมาวิเคราะห์หาสาเหตุ และแนวทางแก้ไข โดยจัดทำเป็นมาตรฐานการทำงานด้านการออกแบบ (Design Guide) และมาตรฐานด้านการ



ก่อสร้าง (Small Details) เพื่อให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกศึกษาเรียนรู้ และนำไปปฏิบัติเพื่อไม่ให้เกิดข้อผิดพลาดในอนาคต

#### (4) การตั้งราคาสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ในการกำหนดราคาขาย บริษัทจะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ศักยภาพของที่ดิน กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ข้อมูลการขายห้องชุดของผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ที่อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง พฤติกรรมของกลุ่มลูกค้าในพื้นที่ตั้งของโครงการ ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม รวมถึงต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการ ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด เพื่อกำหนดราคาขายที่เหมาะสมและแข่งขันได้กับผู้ประกอบการรายอื่นในพื้นที่ใกล้เคียง โดยที่บริษัทยังคงได้รับอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม และด้วยประสบการณ์ของทีมบริหารที่มาจากสายงานก่อสร้าง ทำให้การพัฒนาโครงการของบริษัทสามารถคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ มีคุณภาพ ภายใต้ราคาที่เหมาะสม

บริษัทแบ่งกลุ่มเป้าหมายตามราคาขาย เช่น กลุ่ม Blossom Condo ที่รองรับกลุ่มลูกค้าวัยเริ่มทำงาน ราคาขายเฉลี่ย 80,000 – 100,000 บาทต่อตารางเมตร ในขณะที่กลุ่ม Landmark เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตชุมชนเมืองเหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการหาที่พักอาศัยใกล้ที่ทำงาน ราคาขายเฉลี่ย 100,000 – 150,000 บาทต่อตารางเมตร ด้วยการพัฒนาโครงการที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน ทำให้บริษัทสามารถวางแผนการขายและการตลาดให้สอดคล้องกับลักษณะของกลุ่มลูกค้าในแต่ละประเภทโครงการได้อย่างชัดเจน

#### (5) การนำนวัตกรรมใหม่ด้านการออกแบบก่อสร้างมาใช้ให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภค

บริษัทให้ความสำคัญกับการออกแบบและการก่อสร้าง บริษัทจึงได้พัฒนาออกแบบห้องชุดของโครงการให้มีลักษณะโดดเด่น ภายใต้แนวความคิดการสร้างที่อยู่อาศัยจากการใช้ชีวิตจริง เช่น การออกแบบห้องชุดที่มีเพดานสูง รองรับการจัดตั้งเฟอร์นิเจอร์ชั้นลอย เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอยได้อย่างสูงสุด การเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่ใช้งานได้จริงและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้ลูกค้าผู้ซื้อโครงการได้รับความสะดวกสบายที่สุด โดยในโครงการมีบริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง นอกจากนี้ยังอำนวยความสะดวกตามมาตรฐานของโครงการห้องชุดโดยทั่วไปแล้ว โครงการของบริษัทได้ให้ความสำคัญกับนวัตกรรมใหม่ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และเป็นประโยชน์กับผู้พักอาศัย เช่น การติดตั้งระบบหมุนเวียนอากาศภายในห้องพักอาศัย ช่วยกรองฝุ่นละออง PM 2.5 ถ่ายเทอากาศและลดกลิ่นต่าง ๆ การใช้กระจกที่ช่วยลดความร้อนจากภายนอกเข้าสู่ภายในอาคาร ทำให้อากาศเย็นสบายและประหยัดการใช้พลังงาน การติดตั้งระบบกันเสียงรบกวนจากภายนอก การติดตั้งระบบท่อระบายอากาศที่แยกกลิ่นของท่อน้ำเสียออกจากท่อระบายอากาศของท่อระบายน้ำ ทำให้ลดกลิ่นที่ไม่พึงประสงค์ในห้องน้ำได้ ซึ่งเป็นเทคโนโลยีที่บริษัทออกแบบและพัฒนาในโครงการเพื่อสร้างความแตกต่างของโครงการ และตอบโจทย์ของการใช้ชีวิตในเมืองที่ผู้อยู่อาศัยต้องประสบกับมลพิษในชีวิตประจำวัน

## (6) การบริการก่อนและหลังการขายเพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า

นอกจากการขายห้องชุดแก่ลูกค้าแล้ว เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าที่กำลังพิจารณาตัดสินใจเลือกซื้อห้องชุดของบริษัท บริษัทมีหน่วยงานบริการหลังการขาย (Customer Support, CS) โดยเฉพาะเพื่อให้บริการในด้านต่าง ๆ แก่ลูกค้า เช่น การติดต่อด้านสินเชื่อกับสถาบันการเงินต่าง ๆ ซึ่งนอกจากจะช่วยอำนวยความสะดวกให้ลูกค้าแล้ว ยังช่วยให้บริษัทสามารถวางแผนการโอนห้องชุดในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการให้บริการเพิ่มช่องทางการแจ้งปัญหาหรือข้อขัดข้องในการใช้งานหรือการอยู่อาศัยภายใต้ระยะรับประกันผ่านช่องทางการสื่อสารที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็น Offline หรือ Online เพื่อความรวดเร็วในการให้บริการ การให้บริการเป็นตัวแทนและนายหน้าในการจัดหาผู้เช่าห้องชุด ให้บริการบริหารจัดการนิติบุคคลบริหารอาคารชุด เพื่อให้ลูกค้าได้รับความพอใจและประสบการณ์ที่ดีในการซื้อโครงการของบริษัท

นอกจากนั้น บริษัทยังเปิดโอกาสให้สิทธิลูกค้าเก่าจองซื้อโครงการใหม่ในวันเปิดตัวโครงการ โดยจะได้รับส่วนลดพิเศษเพื่อสร้างฐานลูกค้าเฉพาะกลุ่มของบริษัท อีกทั้งบริษัทยังมีการรวบรวมข้อมูลของลูกค้า เพื่อใช้เป็นฐานข้อมูลลูกค้าในการขายและการตลาดในอนาคต รวมทั้งทำการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า เพื่อนำมาปรับปรุงสินค้าและบริการให้เกิดความพึงพอใจสูงสุด

## (7) บริการเสริมระดับมาตรฐานโรงแรมแก่ผู้พักอาศัยในโครงการ

เพื่ออำนวยความสะดวกและเสริมบริการหลังการขายให้แก่ผู้ซื้อห้องชุดเพื่อพักอาศัย และกลุ่มลูกค้าประเภทนักลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งคนไทยและคนต่างชาติ ที่ต้องการผลตอบแทนจากการปล่อยเช่า บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้รูปแบบ “Branded Residence” โดยบริษัทจะมีการจัดสรรพื้นที่บางส่วนในโครงการมาให้บริการห้องพักในรูปแบบของโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ซึ่งจะทำให้ผู้พักอาศัยในโครงการทั้งหมด ซึ่งรวมถึงเจ้าของห้องชุดสามารถเข้าใช้บริการต่าง ๆ ในระดับมาตรฐานของโรงแรม เช่น การทำความสะอาดห้องพักและการบริการอาหาร และเครื่องดื่มในห้องพัก เป็นต้น การมีบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกในการพักอาศัยดังกล่าว นอกจากจะสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินของลูกค้าแล้ว ยังเพิ่มโอกาสในการหาผู้เช่าสำหรับกลุ่มลูกค้าประเภทนักลงทุนซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลัก และสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการปล่อยเช่าได้

## (8) ผลงานการก่อสร้างโครงการที่เป็นที่ยอมรับ

ด้วยผลงานที่สั่งสมมากกว่า 13 ปี รวมถึงรางวัลต่าง ๆ ที่บริษัทได้รับทั้งด้านการออกแบบ และการก่อสร้างจากหลากหลายสถาบันทั้งในประเทศและต่างประเทศ ล้วนเป็นเครื่องยืนยันคุณภาพทั้งการออกแบบและการก่อสร้างของโครงการ เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้บริโภค โดยในปี 2557 ได้รับรางวัลสถาปัตยกรรมที่สมควรเผยแพร่ประเภทอาคารพักอาศัยรวม และรางวัลสถาปัตยกรรมดีเด่น จากสมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ ในปี 2559 รางวัลบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานจากกระทรวงพลังงาน และรางวัล Best Boutique Developer จาก Thailand Property Awards ต่อเนื่องในปี 2562 บริษัทได้รับรางวัลจาก Thailand Property Awards รวม 10 รางวัล ดังนี้

1. รางวัลสุดยอดนักพัฒนา (ประเทศไทย) (Best Developer (Thailand))
2. รางวัล Special Recognition in CSR
3. รางวัล Special Recognition for Design and Construction
4. รางวัล Best Mixed Use Development จากโครงการ Siamese Rama 9

5. รางวัล Best Affordable Condo Interior Design (Bangkok) จากโครงการ Siamese Rama 9
6. รางวัล Best Digital Performance Commercial Development จากโครงการ Siamese Rama 9
7. รางวัล Highly Recommended- The Best Luxury Condo Development (Bangkok) - จากโครงการ The Collection
8. รางวัล Highly Recommended- Best Mid End Condo Interior Design (Bangkok) จากโครงการ Siamese Exclusive Ratchada
9. รางวัล - Best Affordable Condo Architectural Design (Bangkok) จากโครงการ Siamese Rama 9
10. รางวัล Best Affordable Condo Landscape Architectural Design (Bangkok) จากโครงการ Siamese Rama 9



ในปี 2565 บริษัทได้รับรางวัลจาก Thailand Property Awards ได้แก่รางวัล Highly Commended, Best Luxury Housing Development (Bangkok) จากโครงการ Monsane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao และ ในปี 2566 บริษัทได้รับรางวัล EDGE Champion มาตรฐานการรับรองอาคารระดับโลก จากบริษัทการเงินระหว่างประเทศ (International Finance Corporation: IFC) สถาบันการเงินในเครือของธนาคารโลก (The World Bank Group) นับเป็นบริษัทแรกของประเทศไทยที่ได้รับรางวัลนี้ และ ในปี 2567 บริษัทได้รับ 3 รางวัลจากเวทีโลก Asia Pacific Enterprise Awards (APEA) รางวัลที่ได้รับในครั้งนี้ ได้แก่ :

1. Master Entrepreneur Award รางวัลผู้ประกอบการที่เป็นแบบอย่างและแรงบันดาลใจให้กับผู้ประกอบการรุ่นใหม่
2. Corporate Excellence Award รางวัลความเป็นเลิศทางองค์กร
3. Inspirational Brand Award รางวัลแบรนด์สร้างแรงบันดาลใจ

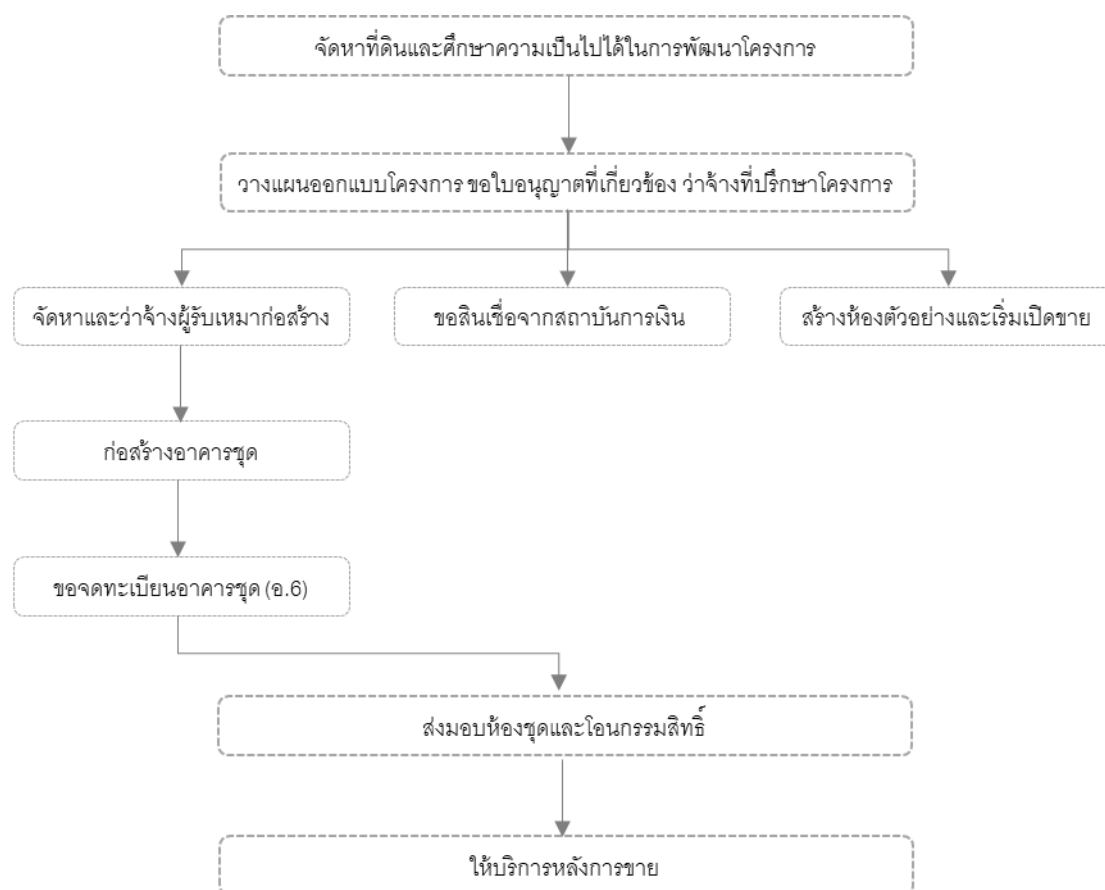
สะท้อนให้เห็นถึงความเป็นเลิศในด้านการดำเนินธุรกิจและการเป็นผู้นำที่โดดเด่นในระดับภูมิภาค จึงเป็นเครื่องหมายแสดงถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบรับการสร้างสรรค์นวัตกรรมใหม่ๆ ควบคู่ไปกับการส่งเสริมคุณค่าที่ดึงดูดให้แก่สังคมอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน



## การจัดหาที่ดินและศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ

### ก) การพัฒนาโครงการ

ภาพรวมขั้นตอนการพัฒนาโครงการ



รายละเอียดการพัฒนาโครงการ

#### 1. การจัดหาที่ดินและศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ

ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทให้ความสำคัญในการพิจารณาคัดเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในการเติบโต เช่น พื้นที่ในเขตเมืองชั้นใน พื้นที่ใกล้ระบบแนวรถไฟฟ้าที่เชื่อมต่อระหว่างเขตเมืองชั้นในและชั้นกลาง หรือพื้นที่ใกล้แนวสถานียรถไฟฟ้าในอนาคต พื้นที่ในส่วนต่อขยายศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ (New CBD) โดยในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ บริษัทจะติดต่อผ่านนายหน้าที่ดินที่น่าเสนอที่ดินให้บริษัท โดยจะพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการเบื้องต้นเพื่อประเมินความคุ้มค่าของการลงทุนภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หากเล็งเห็นว่าเป็นโครงการที่มีโอกาสประสบความสำเร็จ บริษัทและบริษัทที่ปรึกษาการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันศึกษาความเหมาะสมของที่ตั้งโครงการ ภาวะตลาด ภาพรวมการแข่งขันโดยรวมในพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการ พฤติกรรมผู้บริโภค เช่น ลักษณะห้องชุดที่เป็นที่ต้องการ อัตราการขายของโครงการในพื้นที่ใกล้เคียง เปรียบเทียบราคาที่ดินกับราคาประเมินจากกรมที่ดินและราคาตลาด ระเบียบและข้อจำกัดทางกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง ความกว้างของถนนสาธารณะในบริเวณโครงการ เพื่อกำหนดระยะรั้ว ความสูงของอาคาร รวมถึงข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง เพื่อ

วิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ อัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาตัดสินใจต่อไป หากคณะกรรมการบริหาร หรือคณะกรรมการบริษัท พิจารณานุมัติให้บริษัทเข้าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการแล้ว ฝ่ายพัฒนารุขกิจและฝ่ายกฎหมายจะติดต่อทำ สัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาซื้อขาย และกำหนดระยะเวลาการชำระเงินและโอนกรรมสิทธิ์ต่อไป ซึ่งการศึกษา ความเป็นไปได้ก่อนการเข้าซื้อที่ดินจะใช้เวลาประมาณ 3 เดือน

บริษัทไม่มีนโยบายการจ่ายค่านายหน้าในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน ให้แก่ กรรมการ หรือผู้บริหาร ของบริษัท โดยบริษัทมีการตรวจสอบประวัติ ประสิทธิภาพ ความน่าเชื่อถือของตัวแทนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องก่อนการ ทำธุรกรรม บริษัทไม่มีนโยบายในการเข้าซื้อที่ดินเพื่อรอการพัฒนาล่วงหน้าเป็นระยะเวลานาน เนื่องจากราคาที่ดิน มีความผันผวน และมีมูลค่าสูง และใช้ระยะเวลานานในการพัฒนาโครงการ ดังนั้นการลงทุนซื้อที่ดินโดยยังไม่มี โครงการรองรับจะก่อให้เกิดความเสี่ยงด้านการเงินและสภาพคล่องต่อบริษัทเป็นอย่างมาก รวมถึงความเสี่ยงจาก การเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน

## 2. วางแผนออกแบบโครงการ ขอบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง และว่าจ้างที่ปรึกษาโครงการ

เมื่อบริษัทรับโอนที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ฝ่ายพัฒนารุขกิจ ฝ่ายออกแบบ ฝ่ายก่อสร้าง ฝ่ายขาย และฝ่าย การตลาดจะประชุมร่วมกันเพื่อกำหนดรายละเอียดของโครงการ รูปแบบ จำนวนห้อง กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ราคา ขาย โดยอาจจะว่าจ้างที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น บริษัทที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อม ที่ปรึกษาด้านการ ออกแบบ ที่ปรึกษาวิศวกรโครงสร้าง เพื่อร่วมกันกับผู้ดำเนินการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โดยฝ่ายที่เกี่ยวข้องจะดำเนินการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างภายหลังได้รับอนุญาต EIA

นอกจากนั้น บริษัทยังมีการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาด้านควบคุมและบริหารการก่อสร้าง (Construction Management หรือ CM) เพื่อควบคุมดูแลด้านคุณภาพ วิธีการก่อสร้าง ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมของ โครงการ รวมถึงควบคุมการก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามเป้าหมายของโครงการ และว่าจ้างที่ปรึกษาด้านต้นทุนของ โครงการ (Quantity Surveyor หรือ QS) เพื่อจัดทำเอกสารแสดงราคากลาง ปริมาณวัสดุ ปริมาณแรงงานและราคา ในการก่อสร้าง (Bill of Materials หรือ BOQ) โดยละเอียด เพื่อใช้เป็นเอกสารประกอบในการประกวดราคา คัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง (TOR) ในการพิจารณาคัดเลือกว่าจ้างที่ปรึกษาด้านต้นทุนโครงการ และที่ปรึกษาด้าน ควบคุมและบริหารการก่อสร้าง บริษัทจะคัดเลือกโดยการเปรียบเทียบคุณสมบัติที่เกี่ยวข้องในด้านต่าง ๆ อย่าง น้อย 3 ราย-โดยพิจารณาจากประวัติการรับงานอื่น ๆ ที่ผ่านมา ชื่อเสียง ผลงาน ประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญ รูปแบบหรือวิธีการในการตรวจสอบ การกำกับงานก่อสร้างของผู้รับเหมา ความพร้อมของทีมงานทั้งในระดับบริหาร และระดับปฏิบัติการของบริษัทที่ปรึกษาด้านการก่อสร้าง รวมถึงวิธีการและเทคโนโลยีที่ใช้ในการก่อสร้าง หรือ ความสามารถในการบริหารงานก่อสร้างโครงการให้มีต้นทุนที่ต่ำลง เป็นต้น ในการออกแบบโครงการรวมถึงการขอ ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างใช้เวลาในการดำเนินการโดยประมาณ 10 เดือน



### 3. จัดหาและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง

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

ระยะเวลาก่อสร้างในแต่ละโครงการจะแตกต่างกันตามรูปแบบและลักษณะของโครงการ ซึ่งโดยเฉลี่ยโครงการคอนกรีตเสริมเหล็ก Low Rise ใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 16-18 เดือน และคอนกรีตเสริมเหล็ก High Rise ใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 18-36 เดือน

นอกจากนั้นบริษัทได้ส่งที่ปรึกษาด้านต้นทุนโครงการแล้ว และที่ปรึกษาด้านการก่อสร้างโครงการ (Construction Management หรือ CM) ประจำอยู่ที่โครงการของบริษัท เพื่อเป็นตัวแทนของบริษัทในการควบคุม ดูแล งานก่อสร้างโดยละเอียดให้เป็นไปตามแบบและมาตรฐานที่ถูกต้อง ภายในกรอบระยะเวลาที่ตกลงร่วมกันตามสัญญาว่าจ้าง โดยที่ปรึกษาด้านการก่อสร้างและตัวแทนจากฝ่ายก่อสร้างจะประชุมร่วมกันทุกสัปดาห์เพื่อรับทราบความคืบหน้าในการก่อสร้าง ปัญหาที่เกิดขึ้น เพื่อสามารถวิเคราะห์และดำเนินการแก้ไขได้ทันเวลาที่เพื่อจะได้ไม่กระทบต่อระยะเวลาการก่อสร้างในภาพรวม ที่ปรึกษาด้านการก่อสร้างโครงการ และที่ปรึกษาด้านต้นทุนของโครงการ จะร่วมกันตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างให้ถูกต้องตามสัญญาว่าจ้าง ก่อนส่งให้ฝ่ายก่อสร้างของบริษัท ตรวจสอบและพิจารณาเพื่อจัดส่งให้ฝ่ายบัญชีและการเงินทำการเบิกจ่ายต่อไป

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

### 4. ติดต่อขอแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน

ในขณะที่ฝ่ายก่อสร้างเริ่มจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง ฝ่ายการเงินจะจัดทำประมาณการทางการเงินเพื่อติดต่อขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่อไป ทั้งนี้โดยปกติสถาบันการเงินจะกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ เช่น ให้นำที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ การค้ำประกันวงเงิน เป็นหลักประกันการขอสินเชื่อ

## 5. สร้างห้องตัวอย่างและเริ่มเปิดการขาย

บริษัทจะเริ่มเปิดการขายเมื่อบริษัทสามารถสรุปลักษณะรายละเอียดของโครงการ โดยจะเริ่มเปิดขายให้แก่กลุ่มลูกค้าที่เคยซื้อห้องชุดของบริษัท กลุ่มพันธมิตรทางธุรกิจ และบุคคลทั่วไป ตามลำดับ ในช่วง 5-6 เดือนก่อนการก่อสร้างโครงการ

## 6. ส่งมอบห้องชุดและโอนกรรมสิทธิ์

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

### ข) ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทตระหนักดีว่าในการดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องเกี่ยวข้องหรือมีผลกระทบต่อชุมชนและสังคมในหลายภาคส่วน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในชุมชนโดยรอบโครงการ บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อให้พนักงานทุกคนตระหนักถึงความสำคัญในการรักษาสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้ศึกษาและวิเคราะห์ รวมถึงการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นและได้ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ อย่างเคร่งครัดในกระบวนการก่อสร้าง เช่น การควบคุมเสียง ฝุ่นละออง และความสั่นสะเทือนของพื้นผิว นอกจากนี้ บริษัทยังได้ดำเนินการอื่น ๆ ที่นอกเหนือจากข้อกำหนดและกฎระเบียบต่าง ๆ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อชุมชนโดยรอบ อาทิเช่น การปรับปรุงทางเท้าและสิ่งอำนวยความสะดวก การกำจัดขยะและวัสดุก่อสร้างเหลือใช้ และการปรับภูมิทัศน์ทั้งในและโดยรอบโครงการ

นอกจากนั้น บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ โดยพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ 2535 มาตรา 46 กำหนดให้โครงการคอนโดมิเนียม ที่มีจำนวนห้องชุด ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือโครงการบ้านจัดสรรที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ต้องทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งครอบคลุมการศึกษาผลกระทบต่อทรัพยากรกายภาพ ทรัพยากรชีวภาพ สังคม เพื่อจะได้หาทางป้องกันผลกระทบในทางลบให้น้อยที่สุด โดยจะยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและได้รับอนุมัติมาโดยตลอดทุกโครงการ ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทไม่มีประเด็น เรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในทุกโครงการและไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมนอกเหนือจากค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษาดังกล่าว ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทไม่มีข้อพิพาทที่ถูกฟ้องร้อง อันเนื่องจากปัญหาเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

### 1.2.3. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท บริษัทย่อย และ/หรือกิจการร่วมค้า (“กลุ่มบริษัท”) ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 รายละเอียดดังนี้

#### 1. สินค้ำคงเหลือ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 สินค้ำคงเหลือของกลุ่มบริษัทมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 13,636.54 ล้านบาท (แบ่งเป็นส่วนส่วนของ บมจ. ไชมิส แอสเสท จำนวน 5,664.96 ล้านบาท บริษัทย่อย และ/หรือกิจการร่วมค้า จำนวน 7,971.59 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำสินค้ำคงเหลือบางส่วน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 12,717.66 ล้านบาท ไปจดจำนองเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน หรือคิดเป็นร้อยละ 56.09 ของสินทรัพย์รวม โดยสินค้ำคงเหลือที่ติดภาระผูกพันดังกล่าวแบ่งเป็น ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 11,240.79 ล้านบาท และสินค้ำสำเร็จรูป โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี 1,476.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 49.58 และร้อยละ 6.51 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

นอกจากนี้ สำหรับสินค้ำคงเหลือ มีมูลค่าตามบัญชีตามประเภทกิจการของ บมจ. ไชมิส แอสเสท จำนวน 5,664.96 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นมูลค่าที่ไม่มีภาระผูกพัน จำนวน 55.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.32 ของสินทรัพย์รวมตามประเภทกิจการ

ทั้งนี้ สินค้ำคงเหลือของกลุ่มบริษัทมีรายละเอียดตามตารางข้างล่างนี้

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1	บมจ. ไชมิส แอสเสท	บ้านจัดสรรโครงการ ไชมิส คิน	เป็นเจ้าของ	126.60	จดจำนองกับหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2564 จำนวน 30 หลัง
2	บมจ. ไชมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	เป็นเจ้าของ	20.57	จดจำนองกับหุ้นกู้ 4 รุ่น จำนวน 7 ห้อง และจดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 5 จำนวน 15 ห้อง
3	บมจ. ไชมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31	เป็นเจ้าของ	9.05	จดจำนองกับหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2566 จำนวน 1 ห้อง
4	บจก. ไชมิส ควีนส์	ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive Queens	เป็นเจ้าของ	173.47	ไม่มีภาระผูกพัน
5	บจก. ไชมิส สุขุมวิท	ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48	เป็นเจ้าของ	310.56	จดจำนองกับหุ้นกู้ 3 รุ่น จำนวน 29 ห้อง และจดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 5 จำนวน 54 ห้อง

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
6	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42	เป็นเจ้าของ	17.34	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 2 จำนวน 2 ห้อง
7	บจก. เอส สุขุมวิท 87	ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 87	เป็นเจ้าของ	2.06	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 9 จำนวน 38 ห้อง
8	บจก. ไชยมิตร พระรามเก้า	โครงการแลนด์มาร์ค แอท เอ็มอาร์ที เอสเตชั่น	เป็นเจ้าของ	5,448.71	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 2 วงเงินกู้ 3,197.1 ล้านบาท
9	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท	โครงการ เดอะ คอลเลคชั่น	เป็นเจ้าของ	1,113.58	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 1,678.0 ล้านบาท
10	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท	โครงการ ไชยมิตร เอ็กซ์คลูซีฟ รัชดา	เป็นเจ้าของ	1,156.21	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 1,314.0 ล้านบาท
11	บจก. ไชยมิตร พระรามเก้า	โครงการ ไชยมิตร วิจัยและพัฒนา	เป็นเจ้าของ	0.00	ไม่มีภาระผูกพัน
12	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท	โครงการ มนต์เสน่ห์ เอ็กซ์คลูซีฟ วิลล่า ราชพฤกษ์-ปิ่นเกล้า	เป็นเจ้าของ	884.61	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 4 วงเงินกู้ 760.0 ล้านบาท
13	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท	โครงการ แลนด์มาร์ค แอท เกษตรศาสตร์ ทุ่งสองห้อง เอสเตชั่น	เป็นเจ้าของ	601.94	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 4 วงเงินกู้ 900.0 ล้านบาท
14	บจก. ไชยมิตร รังสิต	โครงการ ไชยมิตร โฮม แอท พหลโยธิน - รังสิต	เป็นเจ้าของ	0.21	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 746.3 ล้านบาท
15	บจก. ไชยมิตร รังสิต	โครงการ ไชยมิตร โฮล์ม พหลโยธิน - วิทยาดี	เป็นเจ้าของ	907.85	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 746.3 ล้านบาท



ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
16	บจก. ไชยมิตร รังสิต	โครงการ ไชยมิตร ฟิวเจอร์ พหลโยธิน - รังสิต	เป็นเจ้าของ	218.33	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 746.3 ล้านบาท
17	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท	โครงการ มนต์เสน่ห์ ราชพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ	เป็นเจ้าของ	1,032.26	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 8 วงเงินกู้ 814.0 ล้านบาท
18	บจก. ไชยมิตร ตลิ่งชัน	โครงการ ไชยมิตร ตลิ่งชัน	เป็นเจ้าของ	263.94	จดจำนองกับหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2565
19	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท	โครงการ แลนด์มาร์ค แอท แกรนด์ สเตชั่น บี	เป็นเจ้าของ	666.86	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 6 วงเงินกู้ 1,243 ล้านบาท
20	บจก. ไร่รื่นธานี	โครงการ ไชยมิตร บลอสซั่ม พหลโยธิน - วิทยาดี	เป็นเจ้าของ	486.31	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 641 ล้านบาท
21	บจก. ไชยมิตร รังสิต	โครงการ ไชยมิตร คอมเมอร์เชียล พหลฯ-วิทยาดี	เป็นเจ้าของ	50.17	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 746.3 ล้านบาท
22	บจก. ไชยมิตร สาทร 1	ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	เป็นเจ้าของ	28.32	จดจำนองกับหุ้นกู้ 3 รุ่น จำนวน 16 ห้อง
23	บจก. ไชยมิตร สาทร 2	ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	เป็นเจ้าของ	27.26	จดจำนองกับหุ้นกู้ 3 รุ่น จำนวน 15 ห้อง
24	บจก. ไชยมิตร สาทร 3	ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	เป็นเจ้าของ	27.88	จดจำนองกับหุ้นกู้ 3 รุ่น จำนวน 15 ห้อง
25	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท	อื่น ๆ		35.94	
26		อื่น ๆ		26.51	
รวมทั้งสิ้น				13,636.54	

## 2. ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัทไม่มีที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

## 3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 1,698.72 ล้านบาท (แบ่งเป็นส่วนส่วนของ บมจ. ไชมิส แอสเสท จำนวน 1,127.57 ล้านบาท บริษัทย่อย และ/หรือกิจการร่วมค้า จำนวน 571.15 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทนำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วนจำนวน 1,436.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.34 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน

นอกจากนี้ สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีมูลค่าตามบัญชีตามเฉพาะกิจการของ บมจ. ไชมิส แอสเสท จำนวน 1,127.57 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นมูลค่าที่ไม่มีภาระผูกพัน จำนวน 8.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.05 ของสินทรัพย์รวม ตามงบเฉพาะกิจการ

ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทมีรายละเอียดตามตารางข้างล่างนี้

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1	บมจ. ไชมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Plot B จำนวน 1 ห้อง	เป็นเจ้าของ	8.34	ไม่มีภาระผูกพัน
2	บมจ. ไชมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Ratchakru จำนวน 4 ห้อง	เป็นเจ้าของ	25.53	จดจำนองกับหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2564 จำนวน 4 ห้อง
3	บมจ. ไชมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Altitude จำนวน 2 ห้อง	เป็นเจ้าของ	11.74	จดจำนองกับหุ้นกู้ 2 รุ่น จำนวน 2 ห้อง
4	บมจ. ไชมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat จำนวน 12 ห้อง	เป็นเจ้าของ	371.72	จดจำนองกับหุ้นกู้ 2 รุ่น จำนวน 7 ห้อง จดจำนองกับหุ้นกู้ 3 รุ่น จำนวน 5 ห้อง
5	บมจ. ไชมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 31 ห้อง	เป็นเจ้าของ	358.03	จดจำนองกับหุ้นกู้ 4 รุ่น จำนวน 29 ห้อง จดจำนองกับหุ้นกู้ 3 รุ่น จำนวน 2 ห้อง
6	บมจ. ไชมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Gioia จำนวน 2 ห้อง	เป็นเจ้าของ	7.06	จดจำนองกับหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2565 จำนวน 2 ห้อง



ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
	ไชยมิตร แอสเสท				
7	บจก.ไชยมิตร สุขุมวิท 87	ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 87 จำนวน 19 ห้อง	เป็นเจ้าของ	87.69	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 9 จำนวน 14 ห้อง
8	บจก. ไชยมิตร สุขุมวิท	ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 50 ห้อง	เป็นเจ้าของ	297.96	จดจำนองกับหุ้นกู้ 2 รุ่น จำนวน 9 ห้อง และจดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 5 จำนวน 39 ห้อง
9	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท	อาคารที่พักคนงานและที่ดินตั้งป้ายโฆษณา จำนวน 1 แปลง	เป็นเจ้าของ	66.75	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 4
10	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 28 ห้อง	เป็นเจ้าของ	195.32	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 2 จำนวน 27 ห้อง และจดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 10 จำนวน 1 ห้อง
11	บจก. ไชยมิตร ควีนส์	ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive Queens จำนวน 23 ห้อง	เป็นเจ้าของ	257.09	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 จำนวน 22 ห้องและจดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 10 จำนวน 1 ห้อง
12	บจก. ไชยมิตร พระรามเก้า	ห้องชุดโครงการ Siamese Rama 9 จำนวน 2 ห้อง	เป็นเจ้าของ	11.49	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 2 จำนวน 2 ห้อง
รวมทั้งสิ้น				1,698.72	

#### 4. ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 6,059.44 ล้านบาท (แบ่งเป็นส่วนส่วนของ บมจ. ไชยมิตร แอสเสท จำนวน 2,638.15 ล้านบาท บริษัทย่อย และ/หรือกิจการร่วมค้า จำนวน 3,421.30 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ บางส่วน โดยมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 3,422.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.24 ของสินทรัพย์รวม ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน

นอกจากนี้ สำหรับที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ มีมูลค่าตามบัญชีตามงบเฉพาะกิจการของ บมจ. ไชยมิตร แอสเสท จำนวน 2,638.15 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นมูลค่าที่ไม่มีภาระผูกพัน จำนวน 1,671.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.44 ของสินทรัพย์รวมตามงบเฉพาะกิจการ

ทั้งนี้ ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ของกลุ่มบริษัทมีรายละเอียดตามตารางข้างล่างนี้

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท และ บริษัทย่อย	ที่ดิน	เป็นเจ้าของ	796.90	จดจำนองกับหุ้นกู้ และสถาบันการเงิน 3 แห่ง
2	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท และ บริษัทย่อย	ที่ดิน-วัดมูลค่าใหม่	เป็นเจ้าของ	1,584.52	ไม่มีภาระผูกพัน
3	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท และ บริษัทย่อย	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	เป็นเจ้าของ	0.00	ไม่มีภาระผูกพัน
4	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท และ บริษัทย่อย	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	เป็นเจ้าของ	3,488.38	จดจำนองกับหุ้นกู้ และจดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 3 วงเงิน 50.0 ล้านบาท
					จดจำนองลำดับที่ 2 กับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงิน 400.0 ล้านบาท
					จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 2 วงเงิน 3,197.1 ล้านบาท
					จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 5 วงเงิน 200.00 ล้านบาท
					จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 7 วงเงิน 300.00 ล้านบาท
					จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 9 วงเงิน 100.00 ล้านบาท

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
					จดจำนองกับหุ้นกู้ 3 รุ่น จำนวน 22 ห้อง
5	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท และบริษัทย่อย	อาคารชั่วคราว	เป็นเจ้าของ	7.84	ไม่มีภาระผูกพัน
6	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท และบริษัทย่อย	เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	เป็นเจ้าของ	133.67	ไม่มีภาระผูกพัน
7	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท และบริษัทย่อย	อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	เป็นเจ้าของ	7.28	ไม่มีภาระผูกพัน
8	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท และบริษัทย่อย	ยานพาหนะ	เป็นเจ้าของ	2.97	ไม่มีภาระผูกพัน
9	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท และบริษัทย่อย	ระบบ EV Charger & Solar Panel	เป็นเจ้าของ	8.86	ไม่มีภาระผูกพัน
10	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท และบริษัทย่อย	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	เป็นเจ้าของ	29.02	
10.1	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท	ที่ดินอยู่ระหว่างการปรับปรุง	เป็นเจ้าของ	4.85	ไม่มีภาระผูกพัน
10.2	บจก. ไฮบริดคิทเซ็น	อาคารที่อยู่ในระหว่างการปรับปรุง	เป็นเจ้าของ	4.61	ไม่มีภาระผูกพัน
10.3	บจก. ไชยมิตร เวิลด์	Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39	เป็นเจ้าของ	0.00	จดจำนองกับหุ้นกู้
10.4	บจก. ไชยมิตร เอส 87	Ramada Residence	เป็นเจ้าของ	0.09	ไม่มีภาระผูกพัน
10.5	บจก. ไชยมิตร สุขุมวิท	Ramada Plaza Residence	เป็นเจ้าของ	0.39	ไม่มีภาระผูกพัน
	บจก. ไชยมิตร พระรามเก้า	อาคารที่อยู่ในระหว่างการปรับปรุง	เป็นเจ้าของ	19.08	ไม่มีภาระผูกพัน

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
รวมทั้งสิ้น				6,059.44	

#### 5. สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 สินทรัพย์สิทธิการใช้ของบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 8.69 ล้านบาท (แบ่งเป็นส่วนของ บมจ. ไชมิส แอสเสท ทั้งหมด จำนวน 8.23 ล้านบาท และ/หรือกิจการร่วมค้า จำนวน 0.46 ล้านบาท)

นอกจากนี้ สำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ มีมูลค่าตามบัญชีตามงบเฉพาะกิจการของ บมจ. ไชมิส แอสเสท จำนวน 8.23 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นมูลค่าที่ไม่มีภาระผูกพัน จำนวน 8.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.05 ของสินทรัพย์รวมตามงบเฉพาะกิจการ

ทั้งนี้ สินทรัพย์สิทธิการใช้ของกลุ่มบริษัทมีรายละเอียดตามตารางข้างล่างนี้

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1	บมจ. ไชมิส แอสเสท	ยานพาหนะ	เป็นเจ้าของ	8.23	ไม่มีภาระผูกพัน
2.	บจก. ไชมิสเวลล์	อื่นๆ	เป็นเจ้าของ	0.46	ไม่มีภาระผูกพัน
รวมทั้งสิ้น				8.69	

#### 6. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นของบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 4.07 ล้านบาท (แบ่งเป็นส่วนของ บมจ. ไชมิส แอสเสท จำนวน 2.93 ล้านบาท บริษัทย่อย และ/หรือกิจการร่วมค้า จำนวน 1.14 ล้านบาท)

นอกจากนี้ สำหรับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น มีมูลค่าตามบัญชีตามงบเฉพาะกิจการของ บมจ. ไชมิส แอสเสท จำนวน 2.93 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นมูลค่าที่ไม่มีภาระผูกพัน จำนวน 2.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.02 ของสินทรัพย์รวมตามงบเฉพาะกิจการ

ทั้งนี้ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทมีรายละเอียดตามตารางข้างล่างนี้

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1	บมจ. ไชมิส แอสเสท และบริษัทย่อย	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	เป็นเจ้าของ	2.93	ไม่มีภาระผูกพัน
2.	บริษัทย่อย	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	เป็นเจ้าของ	1.14	ไม่มีภาระผูกพัน
รวมทั้งสิ้น				4.07	

## 7. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทลงทุนในบริษัทย่อย 23 บริษัท โดยบันทึกมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามงบการเงินเฉพาะของบริษัท ด้วยวิธีราคาทุน รวมทั้งสิ้น 1,005.81 ล้านบาท (แบ่งเป็นส่วนของ บมจ. ไชมิส แอสเสท ทั้งหมด จำนวน 1,005.81 ล้านบาท) มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายการ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนตามราคาทุน ณ 30 กันยายน 2567 (ล้านบาท)
1	บริษัท ไชมิส สุรวงศ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	0.50	13.15
2	บริษัท ไชมิส สุขุมวิท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	378.34
3	บริษัท ไชมิส ควีนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	60.00	130.20
4	บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	94.04	9.40
5	บริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการบริหารงานจัดการดูแลนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร	99.98	5.00
6	บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	97.62	214.76
7	บริษัท ไชมิส เวลท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	100.00
8	บริษัท ไชมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด	ศูนย์ฝึกอบรม	99.97	1.00
9	บริษัท ไชมิส เทสต์ จำกัด	ร้านอาหาร	59.97	0.60
10	บริษัท ไชมิส เวลเนส จำกัด	ให้คำปรึกษาส่งเสริมสุขภาพ	51.00	0.51
11	บริษัท ไชมิส เทคโนโลยี จำกัด	วิจัยและพัฒนาเชิงวิศวกรรมเทคโนโลยี	99.99	10.00
12	บริษัทบริหารสินทรัพย์ ไชมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด	บริหารสินทรัพย์	70.00	21.00
13	บริษัท ไชมิส รังสิต จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	22.10	89.50
14	บริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด	เช่าพื้นที่	99.99	25.00
15	บริษัท ไชมิส ดลิงชัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	1.00
16	บริษัท ไชมิส บิสโทร จำกัด	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	80.00	0.80
17	บริษัท ไชมิส เอสเตท 1 จำกัด	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามแผนการ	99.98	1.00
18	บริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 1 จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไชมิส มินบุรี การแพทย์ จำกัด)	กิจกรรมคลินิกโรคทั่วไป	51.00	0.51
19	บริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 2 จำกัด	บริหารธุรกิจโรงแรม	99.98	1.00

ลำดับ	รายการ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนตามราคาทุน ณ 30 กันยายน 2567 (ล้านบาท)
20	บริษัท อินเตอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ส่งเสริมการตลาด	99.97	0.046
21	บริษัท ไชยมิตร สาทร 1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย	99.98	1.00
22	บริษัท ไชยมิตร สาทร 2 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย	99.98	1.00
23	บริษัท ไชยมิตร สาทร 3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย	99.98	1.00
รวมทั้งสิ้น				1,005.81

#### 8. เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทลงทุนในการร่วมค้ารวม 6 บริษัท โดยบันทึกมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม ด้วยวิธีส่วนได้เสีย และบันทึกเงินลงทุนในงบการเงินเฉพาะของบริษัท ด้วยวิธีราคาทุน รวมทั้งสิ้น 87.05 ล้านบาท และ 106.51 ล้านบาท ตามลำดับ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายการ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย ณ 30 กันยายน 2567 (ล้านบาท)	มูลค่าเงินลงทุนตามราคาทุน ณ 30 กันยายน 2567 (ล้านบาท)
1	บริษัท ออคโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	51.00	55.51	28.46
2	บริษัท ไชยมิตร แอนด์ คิว กรีน จำกัด	ให้บริการด้านการบริหารจัดการโรงแรม	49.00	2.91	-
3	บริษัท ไชยมิตร พราวินเนีย จำกัด	เพื่อสุขภาพประเภทเสริมความงาม	60.00	-	0.60
4	บริษัท ไชยมิตร ฮอสพิทอล ลิตี้ 3 จำกัด	พัฒนาโครงการและบริหารธุรกิจโรงแรม	51.00	28.40	76.50
5	บริษัท ไชยมิตร สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ไดนาสตี สโตน จำกัด”)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	19.00	0.23	0.95
6	บริษัท แอมเบอร์ แบงค์ค็อก จำกัด	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	25.00	-	-
รวมทั้งสิ้น				87.05	106.51



## 1.2.4. เงินกู้ยืม

บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน และมีการออกหุ้นกู้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 รายละเอียดดังนี้

### 1. สถาบันการเงินแห่งที่ 1

1.1 วงเงินกู้ 15.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คงเหลือ 15.00 ล้านบาท)

1.2 วงเงินกู้ 1,678.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คงเหลือ 516.00 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงินปันผล ดังนี้

1) โครงการ เดอะ คอลเลคชั่น กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

1.3 วงเงินกู้ 1,314.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คงเหลือ 574.00 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงินปันผล ดังนี้

1) สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โครงการ ไชยมิตร เอ็กซ์คลูซีฟ รัชดา กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

1.4 วงเงินกู้ 746.30 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คงเหลือ 363.73 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและมีเงินปันผล ดังนี้

1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ ไชยมิตร โฮล์ม พหลโยธิน-วิภาวดี กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

1.5 วงเงินกู้ 641.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คงเหลือ 242.62 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและมีเงินปันผล ดังนี้

1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ ไชยมิตร บลอสซัม พหลโยธิน-วิภาวดี กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

### 2. สถาบันการเงินแห่งที่ 2

2.1 วงเงินกู้ 3,197.10 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คงเหลือ 1,862.56 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงินปันผล ดังนี้

1) ห้องชุดโครงการ Landmark @MRTA Station จำนวน 1,335 ห้อง กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

### 3. สถาบันการเงินแห่งที่ 3

3.1 วงเงินกู้ 50.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คงเหลือ 49.00 ล้านบาท)

1) อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารกลุ่มที่ 1 กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

3.2 วงเงินกู้ 50.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คงเหลือ 49.50 ล้านบาท)

2) อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารกลุ่มที่ 1 กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

3.3 วงเงินกู้ 60.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คงเหลือ 60.00 ล้านบาท)

1) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 19 ห้อง กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

2) ที่ดินว่างเปล่าโฉนดเลขที่ 26085

#### **4. สถาบันการเงินแห่งที่ 4**

4.1 วงเงินกู้ 900.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คงเหลือ 896.30 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงินไข ดังนี้

- 1) ที่ดินเปล่า พื้นที่ 14-3-48 ไร่ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

4.2 วงเงินกู้ 900.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คงเหลือ 268.69 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงินไข ดังนี้

- 1) โครงการ แลนด์มาร์ค แอท เกษตรศาสตร์ ฟุ่งสองห้อง สเตชั่น กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

4.3 วงเงินกู้ 760.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คงเหลือ 225.25 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงินไข ดังนี้

- 1) โครงการมนต์เสน่ห์ เอ็กซ์คลูซีฟ วิลล่า ราชพฤกษ์ ปิ่นเกล้า กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

#### **5. สถาบันการเงินแห่งที่ 5**

5.1 วงเงินกู้ 200.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คงเหลือ 131.90 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไป เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงินไข ดังนี้

- 1) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 54 ห้อง กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 2) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn Charoenrat จำนวน 5 ห้อง กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 3) ที่ดินเปล่า พื้นที่ 0-0-31 ไร่ กรรมสิทธิ์บริษัท

5.2 วงเงินกู้ 100.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คงเหลือ 31.88 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไป เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงินไข ดังนี้

- 1) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn Charoenrat จำนวน 10 ห้อง กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 2) ที่ดินเปล่า พื้นที่ 0-1-72 ไร่ กรรมสิทธิ์บริษัท

5.3 วงเงินกู้ 150.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คงเหลือ 120.89 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไป เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงินไข ดังนี้

- 1) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 45 ห้อง กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

#### **6. สถาบันการเงินแห่งที่ 6**

6.1 วงเงินกู้ 30.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คงเหลือ 30.00 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไป เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงินไข ดังนี้

- 1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ แลนด์มาร์ค แอท แกรนด์ สเตชั่น บี กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

6.2 วงเงินกู้ 1,243.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คงเหลือ 222.97 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไป เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

- 1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ แลนด์มาร์ค แอท แกรนด์ สเตชั่น บี กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

## **7. สถาบันการเงินแห่งที่ 7**

7.1 วงเงินกู้ 300.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คงเหลือ 263.59 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไป เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

- 1) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 19 ห้อง กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

7.2 วงเงินกู้ 80.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คงเหลือ 79.60 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไป เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

- 1) ห้องชุดโครงการ ไชยมิตร เอ็กซ์คลูซีฟ 42 จำนวน 20 ห้อง กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

## **8. สถาบันการเงินแห่งที่ 8**

8.1 วงเงินกู้ 814.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คงเหลือ 476.28 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

- 1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการมนต์เสน่ห์ เอ็กซ์คลูซีฟ วิลล่า ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

8.2 วงเงินกู้ 5.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คงเหลือ 5.00 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

- 1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการมนต์เสน่ห์ เอ็กซ์คลูซีฟ วิลล่า ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

## **9. สถาบันการเงินแห่งที่ 9**

9.1 วงเงินกู้ 100.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คงเหลือ 90.61 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

- 1) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 87 จำนวน 53 ห้อง กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

## **10. สถาบันการเงินแห่งที่ 10**

10.1 วงเงินกู้ 50.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คงเหลือ 47.70 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

- 1) ที่ดินว่างเปล่าโฉนดเลขที่ 7809
- 2) ห้องชุดโครงการ ไชยมิตร เอ็กซ์คลูซีฟ 42 จำนวน 1 ห้อง กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 3) ห้องชุดโครงการ ไชยมิตร เอ็กซ์คลูซีฟ ควีนส์ จำนวน 1 ห้อง กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

## 10. หุ้นกู้

10.1 หุ้นกู้ระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 2/2565 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 จำนวน 490.30 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

- 1) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat จำนวน 4 ห้อง
- 2) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 4 ห้อง
- 3) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 87 จำนวน 83 ห้อง
- 4) ห้องชุดโครงการ Siamese Gioia จำนวน 2 ห้อง
- 5) ห้องชุดโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Altitude จำนวน 1 ห้อง
- 6) ที่ดินว่างเปล่าโฉนดเลขที่ 7808

10.2 หุ้นกู้ระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 3/2565 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 จำนวน 200.80 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

- 1) ที่ดินคลังชั้นโฉนดเลขที่ 49744

10.3 หุ้นกู้ระยะยาวไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2566 ทั้ง 2 ชุด มีมูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 จำนวน 465.60 ล้านบาท แบ่งเป็น 227.60 ล้านบาท และ 238.0 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันทั้ง 2 ชุด

10.4 หุ้นกู้ระยะยาวไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2566 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 จำนวน 465.40 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน

10.5 หุ้นกู้ระยะยาวไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2566 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 จำนวน 84.60 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน

10.6 หุ้นกู้ระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 3/2566 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 จำนวน 300.00 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

- 1) ที่ดินว่างเปล่าโฉนดเลขที่ 11776
- 2) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 33 ห้อง
- 3) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 87 จำนวน 1 ห้อง
- 4) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat จำนวน 1 ห้อง
- 5) ห้องชุดโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Beyond จำนวน 28 ห้อง
- 6) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 4 ห้อง

10.7 หุ้นกู้ระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 1/2567 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 จำนวน 1,016.00 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

- 1) ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โรงแรม Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39 โฉนดเลขที่ 4322
- 2) ที่ดินว่างเปล่าโฉนดเลขที่ 26086

10.8 หุ้นกู้ระยะสั้นมีประกัน ครั้งที่ 1/2567 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 จำนวน 50.00 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

- 1) ที่ดินว่างเปล่าโฉนดเลขที่ 26084
- 2) ห้องชุดโครงการ ไชยมิตร เอ็กซ์คลูซีฟ 42 จำนวน 9 ห้องชุด

10.9 หุ้นกู้ระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 2/2567 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 คงเหลือ 1,200 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

- 1) ที่ดินว่างเปล่าโฉนดเลขที่ 4402
- 2) ห้องชุดโครงการ ไชยมิตร เอ็กซ์คลูซีฟ ควีนส์ จำนวน 63 ห้องชุด
- 3) ห้องชุดโครงการ ไชยมิตร ราชครู จำนวน 14 ห้องชุด
- 4) ห้องชุดโครงการอาคารชุดบลอสซั่ม คอนโด แอท สาทร-เจริญราษฎร์ จำนวน 10 ห้องชุด
- 5) ห้องชุดพักอาศัยโครงการอาคารชุดไชยมิตร สุขุมวิท 48 จำนวน 9 ห้องชุด
- 6) ห้องชุดพักอาศัยโครงการอาคารชุด ไชยมิตร สุขุมวิท 87 จำนวน 13 ห้องชุด

10.10 หุ้นกู้ระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 3/2567 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 จำนวน 1,255.70 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นกู้ไม่มีประกัน จำนวน 279.90 ล้านบาท และหุ้นกู้มีประกัน จำนวน 583.20 ล้านบาท และ 392.60 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

- 1) ที่ดินว่างเปล่าโฉนดเลขที่ 1642
- 2) ที่ดินว่างเปล่าโฉนดเลขที่ 11099
- 3) ห้องชุดโครงการอาคารชุด บลอสซั่ม คอนโด แอท แฟชั่น อัลติจูด จำนวน 8 ห้องชุด
- 4) ห้องชุดโครงการอาคารชุด บลอสซั่ม คอนโด แอท แฟชั่น ปิโยนน์ จำนวน 5 ห้องชุด
- 5) ห้องชุดโครงการอาคารชุดบลอสซั่ม คอนโด แอท สาทร-เจริญราษฎร์ จำนวน 52 ห้องชุด
- 6) ห้องชุดโครงการ ไชยมิตร เอ็กซ์คลูซีฟ จำนวน 5 ห้องชุด
- 7) ห้องชุดโครงการ ไชยมิตร นางลิ้นจี่ จำนวน 2 ห้องชุด
- 8) ห้องชุดโครงการ ไชยมิตร เอ็กซ์คลูซีฟ 42 จำนวน 27 ห้องชุด
- 9) ห้องชุดโครงการ ไชยมิตร สุขุมวิท 48 จำนวน 2 ห้องชุด
- 10) ห้องชุดโครงการ ไชยมิตร สุขุมวิท 87 จำนวน 22 ห้องชุด

10.11 หุ้นกู้ระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 4/2567 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 จำนวน 50.00 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

- 1) ที่ดินว่างเปล่าโฉนดเลขที่ 10738
- 2) ห้องชุดโครงการ ไชยมิตร เอ็กซ์คลูซีฟ 42 จำนวน 10 ห้องชุด

#### 1.2.4. งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 กลุ่มบริษัทมีห้องชุดที่ได้ทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 1,472 หน่วย คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 6,493.29 ล้านบาท





## สรุปสถานะการก่อสร้าง การขาย และการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567

ชื่อโครงการ	โครงการทั้งหมด <sup>1/</sup>		ส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท <sup>2/</sup>		ส่วนที่ขาย				%ความคืบหน้าการขาย	สถานะการขายและการโอนกรรมสิทธิ์				
					ส่วนที่ขายได้แล้วสะสม		ห้องคงเหลือรอการขาย			เดือน / ปี ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์	ส่วนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		ส่วนที่รอโอนกรรมสิทธิ์	
	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท			ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท
1. กลุ่มโครงการแนวสูง - โครงการที่ปิดโครงการแล้ว														
1.1. Siamese Gioia	160	923.9	2	7.27	158	916.6			100%	พ.ย.-55	158	916.6		
1.2. Siamese Thirty Nine	87	603.2			87	603.2			100%	ธ.ค.-56	87	603.2		
1.3. Siamese Ratcha Kru	279	1,620.2	16	193.20	263	1,427.0			100%	ส.ค.-57	263	1427.0		
1.4. Siamese Nanglin Chee	214	929.5			212	911.3	2	18.21	100%	ก.พ.-58	212	911.3		
1.5. Siamese Exclusive 31	193	2,651.0	31	358.03	161	2,283.9	1	9.1	100%	มี.ค.-62	161	2,283.9		
1.6. Blossom Condo @ Fashion Altitude	326	768.6	2	11.74	316	736.0	8	20.91	100%	มี.ย.-60	316	736.0		
2. กลุ่มโครงการแนวสูง - โครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์														
2.1 Blossom Condo @ Fashion Beyond	453	1,081.8	41	60.83	412	1,021.0			100%	ธ.ค.-61	411	1018	1	2.6
2.2 Siamese Surawong	206	1,551.9			205	1,543.9	1	8.0	99%	มี.ค.-59	205	1,543.9		
2.3 Siamese Exclusive Queens	332	3,366.9	63	527.99	238	2314	31	525.3	81%	พ.ย.-62	237	2,281.7	1	32.0
2.4 Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	792	2,888.5	17	448.12	722	2270	53	170.3	93%	ก.ย.-61	721	2,264.3	1	5.7
2.5 Siamese Sukumvit 48	358	2,553.6	113	644.35	198	1504	47	404.8	79%	ก.ค.-63	198	1,504.4		
2.6 Siamese Exclusive 42	454	3,352.9	121	912.12	330	2420	3	21.2	99%	ก.ค.-63	330	2,419.6		
2.7 Siamese Sukumvit 87	373	1,879.8	187	691.40	185	1181	1	7.0	99%	พ.ย.-63	185	1,181.4		
3. กลุ่มโครงการแนวสูง - โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและการขาย														
3.1 Siamese Rama 9	1,924	11,558.8	302.00	2,659.92	1177	5945	445	2,954.3	67%	Q4/66	444	2,405.60	733	3,538.9
4. กลุ่มโครงการแนวสูง - โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและการพัฒนา														
4.1 Landmark At Grand Station B	1,003	3,662.8			456	1,585.1	547	2,077.7	43%	Q4/68			456	1,585.1
4.2 Landmark At Kaset TSH Station	436	1,844.3	8	153.44	205	803.1	223	887.8	47%	Q4/68			205	803.1
5. กลุ่มโครงการแนวราบ - โครงการที่ปิดโครงการแล้ว														
5.1 Siamese Blossom @ Fashion	229	1,405.9	1	8.34	228	1,397.60			100%	ส.ค.-56	228	1,397.60		
6. กลุ่มโครงการแนวราบ - โครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์														
6.1 Siamese Kin Ramintra Phase 1	70	803.3			67	783.46	3	19.9	98%	ธ.ค.-60	67	783.46		
6.2 Siamese Kin Ramintra Phase 2	36	285.6			23	175.8	13	109.8	62%	พ.ค.-66	20	151.15	3	24.7
7. กลุ่มโครงการแนวราบ - โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและการขาย														
7.1 Monsane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao	60	2,061.6	1	35.00	17	631.8	42	1394.8	31%	Q4/66	14	489.55	3	142.3
7.2 Siamese Holm Phahol-Vibhavadi	192	1,961.2			12	125.5	180	1835.7	6%	Q2 '67	5	55.57	7	69.9
7.3 Siamese Blossom Phahol-Vibhavadi	445	1,915.4			63	254.6	382	1660.8	13%	Q3 '67	4	20.15	59	234.5
7.4 Monsane Ratchapruek-Chaeng Watthana	187	3,277.3			12	262.8	175	3014.5	8%	มี.ค.-67	9	208.31	3	54.5
รวม	8,809.0	52,948.2	905.0	6,711.8	5,747.0	31,096.4	2,157.0	15,140.0	67%		4,275.0	24,603.1	1,472.0	6,493.3

<sup>1/</sup> มูลค่าโครงการทั้งหมด ประกอบด้วย มูลค่าห้องชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่าย และมูลค่าห้องชุดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท<sup>2/</sup> มูลค่าห้องชุดส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทแสดงด้วยราคาทุน ประกอบด้วย ห้องชุดที่บริษัทถือไว้เพื่อให้บริการเช่าระยะยาว และห้องชุดที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเพื่อให้บริการเช่าระยะสั้น (รายละเอียดเพิ่มเติมแสดงในรายละเอียดในแต่ละโครงการ) ซึ่งเป็นไปตามนโยบายของบริษัทในการลดความเสี่ยงจากความผันผวนของความต้องการซื้อห้องชุดพักอาศัย และลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการคอนโดมิเนียม โดยบริษัทจะนำห้องชุดดังกล่าวมาสร้างรายได้จากการเช่าและบริการในช่วงระยะเวลาหนึ่ง และบริษัทสามารถพิจารณาขายห้องชุดให้แก่ลูกค้าผู้ต้องการที่พักอาศัย หรือนักลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่แสวงหารายได้ค่าเช่าที่แน่นอน โดยในการพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินจะคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่บริษัทจะได้รับเปรียบเทียบกับเงินทุนของบริษัท

\* โครงการ Siamese Nanglin Chee, โครงการ Siamese Exclusive 31, โครงการ Blossom Condo @ Fashion Altitude เป็นโครงการที่ปิดการขายทั้งโครงการแล้ว แต่บริษัทซื้อคืนห้องชุดจากลูกค้าและมีแผนนำมาขายต่อในอนาคต จึงทำให้เหลือห้องชุดในสินค้าคงเหลือ



## 1.3. โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

## 1.3.1. โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2567



**หมายเหตุ :**

- <sup>/1</sup> ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท เอส สุภูมิวิทย์ ๘๗ จำกัด คือ แองเจิล ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 6 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด
- <sup>/2</sup> ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด คือ นางสาว ชิน จุเดีย นำ เอส พี และบริษัท บ้านเงินเย็น จำกัด ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 10 และร้อยละ 3 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ตามลำดับ
- <sup>/3</sup> ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ไชมิส ควินส์ จำกัด คือ นางรัชนี บุญแย้ม และนายธัญญะ วงศ์พรพิณภาพ (“นายธัญญะ”) ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 39.5 และร้อยละ 0.5 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ตามลำดับ โดยนายธัญญะ และนางรัชนี บุญแย้ม ซึ่งเป็นมารดาของนายธัญญะ ทั้ง 2 ท่าน เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งตามนิยามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กจ.17/2551 เรื่องการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามนิยามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 12.95 ของทุนชำระแล้วก่อนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน
- <sup>/4</sup> ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด คือ Kew Green Group Limited ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด
- <sup>/5</sup> ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ไชมิส เทสต์ จำกัด คือ บริษัท เทสต์ ออฟ ชัคเซสส์ จำกัด ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 40 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด
- <sup>/6</sup> ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด คือ นาย โจเซฟ ดี บุน เล็ง และนางสาว ชิน จุเดีย นำ เอส พี ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 30 และร้อยละ 19 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ตามลำดับ
- <sup>/7</sup> ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัทย่อย ประกอบด้วย แองเจิล นางสาว ชิน จุเดีย นำ เอส พี Kew Green Group Limited บริษัท เทสต์ ออฟ ชัคเซสส์ จำกัด นาย โจเซฟ ดี บุน เล็ง นางสาวกรรณิการ์ พรหมสาขา ณ สกลนคร บริษัท บ้านเงินเย็น จำกัด และนางสาวประวิทย์นุช กิตติวัฒนบำรุงไม่เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งตามนิยามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กจ.17/2551 เรื่องการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ และไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามนิยามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- <sup>/8</sup> ผู้ถือหุ้นของบริษัท ไชมิส เวลเนส จำกัด ประกอบด้วยนายชัชวาลย์ ศรีจันทร์, นายสมเกียรติ ลลิตวงศา, นายกิตติชัย แก้วดี และ นางสาวดินา สิงสรเสริญ ซึ่งเป็นบุตรของนายชวริศรัฐ สิงสรเสริญ จึงเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งตามนิยามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กจ. 17/2551 เรื่องการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามนิยามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดของบริษัท บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้าของบริษัทมีดังนี้

1. บริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 มีทุนจดทะเบียน 1,655.38 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 1,198.91 ล้านบาท บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีโครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัทรวมทั้งสิ้น 16 โครงการ (ไม่รวมโครงการที่ปิดไปแล้ว) และเป็นผู้ถือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม Wyndham Bangkok Queen Convention Centre Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42 Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87 Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 และ Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39

โครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัท

- (1) โครงการ Siamese Exclusive Queens
- (2) โครงการ Siamese Sukhumvit 48
- (3) โครงการ Siamese Sukhumvit 42
- (4) โครงการ Siamese Sukhumvit 87
- (5) โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat
- (6) โครงการ Siamese Rama 9
- (7) โครงการ Siamese Holm Phahol-Vibhavadi
- (8) โครงการ Siamese Blossom Phahol-Vibhavadi
- (9) โครงการ Siamese Kin Ramintra
- (10) โครงการ Siamese Kin Ramintra 2
- (11) โครงการ Landmark @ Grand Station
- (12) โครงการ Landmark @ Kasetsart TSH Station
- (13) โครงการ Monsane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao
- (14) โครงการ Monsane Ratchapruek – Chaeng Watthana
- (15) โครงการ The Collection 16
- (16) โครงการ Exclusive Ratchada

2. บริษัท ไชยมิส ควีนส์ จำกัด (“ไชยมิส ควีนส์”)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 217 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม Wyndham Residence

งบการเงิน (บาท)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
สินทรัพย์รวม	1,030,214,556	703,391,920	784,223,711
หนี้สินรวม	289,781,563	204,940,631	171,102,184
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	740,432,993	498,451,289	613,121,527

งบการเงิน (บาท)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
รายได้รวม	113,415,530	472,444,412	273,576,776
ค่าใช้จ่ายรวม	88,947,943	188,729,382	93,032,240
ดอกเบี้ยจ่าย	8,325,441	11,623,403	198,415
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	12,612,717	217,500,319	144,168,456

### 3. บริษัท ไชมิส สุรวงศ์ จำกัด (“ไชมิส สุรวงศ์”)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 201 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 0.5 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม Siamese Surawong

งบการเงิน (บาท)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
สินทรัพย์รวม	61,962,801	48,858,752	209,043,495
หนี้สินรวม	12,053,492	2,065,260	474,511
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	49,909,309	46,793,492	208,568,984
รายได้รวม	5,393,970	1,135,951	3,399,621
ค่าใช้จ่ายรวม	7,129,444	5,030,722	1,146,954
ดอกเบี้ยจ่าย	85,644	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(1,664,718)	(3,115,817)	1,775,492

### 4. บริษัท ไชมิส สุขุมวิท จำกัด (“ไชมิส สุขุมวิท”)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 149.485 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม Siamese Sukhumvit 48 และเป็นผู้ถือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 ในโครงการ Ramada Plaza Residence (อาคาร A)

งบการเงิน (บาท)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
สินทรัพย์รวม	979,846,909	966,205,204	946,687,040
หนี้สินรวม	557,337,953	443,995,122	366,586,581
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	422,508,956	522,210,082	580,100,459
รายได้รวม	377,353,771	294,443,789	231,995,645
ค่าใช้จ่ายรวม	225,214,716	154,174,361	146,340,095
ดอกเบี้ยจ่าย	16,458,732	16,474,257	14,022,482
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	108,227,245	98,755,651	57,250,473

5. บริษัท เอส สุภูมิวิทย์ ๘๘ จำกัด (“เอส สุภูมิวิทย์ ๘๘”)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94 (โดยมีบริษัท แองเจิล เรย์ล เอสเตท คอนสตรัคชั่น จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 6) ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม Ramada Residence

งบการเงิน (บาท)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
สินทรัพย์รวม	854,594,236	823,049,014	848,180,013
หนี้สินรวม	709,102,335	678,676,202	687,787,946
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	145,491,901	144,372,812	160,392,067
รายได้รวม	688,931,346	239,470,794	195,960,285
ค่าใช้จ่ายรวม	478,944,704	204,718,079	136,385,571
ดอกเบี้ยจ่าย	21,153,381	36,391,831	39,725,316
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	151,144,933	(1,443,130)	15,811,022

6. บริษัท ไชยมิตร พระรามเก้า จำกัด (“ไชยมิตร พระรามเก้า”)

ทุนจดทะเบียน 220 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 97.6 นางสาวชิน จุเดีย นำ เอส พี ถือหุ้นร้อยละ 1.8 และ บริษัท บ้านเงินเย็น จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 0.6 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการ Landmark @ MRTA Station ซึ่งเป็นโครงการแบบ Mixed Use ประกอบด้วยส่วนคอนโดมิเนียมเพื่อจำหน่าย โรงแรม และพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์

งบการเงิน (บาท)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
สินทรัพย์รวม	2,759,987,870	4,018,783,958	6,709,973,493
หนี้สินรวม	2,880,599,666	4,187,150,661	6,666,808,811
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	(120,611,796)	(168,366,703)	43,164,682
รายได้รวม	4,339,235	53,004,668	407,024,460
ค่าใช้จ่ายรวม	104,091,883	123,511,879	372,842,429
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	3,468,148
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(82,393,276)	(56,932,143)	24,199,287

เนื่องจากโครงการ Landmark @ MRTA Station อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ยังไม่สามารถรับรู้รายได้ได้ในช่วงปี 2561-2565 จึงส่งผลให้ในงบการเงินแสดงผลขาดทุนสุทธิ ซึ่งส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง โดยในปี 2566 ทางบริษัทได้เริ่มโอนห้องให้กับทางลูกค้าในช่วงปลายไตรมาส 4 ส่งผลให้ยอดรับรู้รายได้เติบโต และกำไร 24.2 ล้านบาท



7. บริษัท ไชมิส เวลท์ จำกัด (“ไชมิส เวลท์”)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 100 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจโรงแรมภายใต้โครงการ Tribe Living Bangkok Sukumvit 39 และเป็นผู้ถือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมใน 3 โครงการที่มีห้องพักบริการที่ตั้งอยู่ในอาคารพักอาศัย ได้แก่ โรงแรม Wyndham Bangkok Queen Convention Centre ในโครงการ Wyndham Residence โรงแรม Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42 ในโครงการ Wyndham Garden Residence และโรงแรม Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87 ในโครงการ Ramada Residence

งบการเงิน (บาท)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
สินทรัพย์รวม	1,057,984,908	1,568,916,042	2,022,689,340
หนี้สินรวม	1,085,919,241	1,321,668,440	1,799,267,691
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	(27,934,333)	247,247,602	223,421,649
รายได้รวม	869,799	110,814	167,165
ค่าใช้จ่ายรวม	6,788,470	11,272,193	17,689,774
ดอกเบี้ยจ่าย	9,145,550	11,437,680	15,337,211
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(21,545,194)	(10,054,974)	(26,568,994)

เนื่องจากโครงการธุรกิจโรงแรมของ บริษัท ไชมิส เวลท์ จำกัด อยู่ในระหว่างการก่อสร้างในช่วงปี 2564-2566 จึงยังไม่สามารถรับรู้รายได้ ส่งผลให้ในงบการเงินแสดงผล ขาดทุนสุทธิ ซึ่งส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง โดยโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการได้ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2567 ซึ่งบริษัทจะมีการรับรู้รายได้จากช่วงระยะเวลาดังกล่าว

8. บริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด (“ไชมิส แอนด์ คิว กรีน”)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 4 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านไชมิส เวลท์ ในสัดส่วนร้อยละ 49 โดยมี Kew Green Group Limited ถือหุ้นร้อยละ 51 ดำเนินธุรกิจบริหารโรงแรมในโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยรวม 4 แห่ง ภายใต้แบรนด์ Wyndham และ Ramada ได้แก่ โรงแรม Wyndham Bangkok Queen Convention Centre ในโครงการ Wyndham Residence โรงแรม Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42 ในโครงการ Wyndham Garden Residence และโรงแรม Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87 ในโครงการ Ramada Residence

งบการเงิน (บาท)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
สินทรัพย์รวม	3,950,033	7,192,112	10,215,687
หนี้สินรวม	21,020	2,355,665	6,042,463
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	3,929,013	4,836,447	4,173,225
รายได้รวม	-	4,122,477	10,216,918
ค่าใช้จ่ายรวม	36,149	3,120,375	11,045,946
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(36,149)	907,435	(663,223)

9. บริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด (“ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส”)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 5 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารนิติบุคคลอาคารชุดให้กับโครงการของบริษัท

งบการเงิน (บาท)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
สินทรัพย์รวม	10,172,224	11,589,296	11,818,289
หนี้สินรวม	5,114,353	5,228,128	6,598,296
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	5,057,871	6,361,168	5,219,993
รายได้รวม	38,391,341	37,235,070	39,614,780
ค่าใช้จ่ายรวม	31,269,808	39,905,371	44,331,973
ดอกเบี้ยจ่าย	1,202	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	5,882,761	(2,905,470)	(4,431,899)

10. บริษัท ไชมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด (“ไชมิส อินเทลลิเจนซ์”)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจศูนย์ฝึกอบรมสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัท

งบการเงิน (บาท)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
สินทรัพย์รวม	13,273,513	22,590,964	34,151,650
หนี้สินรวม	1,597,529	240,571	206,705
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	11,675,984	22,350,393	33,944,945
รายได้รวม	14,305,570	17,254,753	17,663,343
ค่าใช้จ่ายรวม	5,605,968	6,696,168	6,194,739
ดอกเบี้ยจ่าย	149,248	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	8,550,354	10,549,585	11,468,604

11. บริษัท ไชมิส เทสต์ จำกัด (“ไชมิส เทสต์”)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 และบริษัท เทสต์ ออฟ ชัคเชสส์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 40 โดยบริษัท เทสต์ ออฟ ชัคเชสส์ จำกัด ถือหุ้นโดย นายอายุษกร อารยางกูร, นายจอห์น เวน ชาน และ นายพิรุณห์ วัชรามนตรี ในสัดส่วนร้อยละ 50, 25 และ 25 ตามลำดับ บริษัท ไชมิส เทสต์ จำกัด ดำเนินธุรกิจร้านอาหารในโครงการของกลุ่มบริษัท เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุด หรือผู้เช่าห้องชุด

งบการเงิน (บาท)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
สินทรัพย์รวม	15,298,925	18,502,857	20,470,012
หนี้สินรวม	23,691,559	42,594,155	52,736,703
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	(8,392,634)	(24,091,298)	(32,266,691)

งบการเงิน (บาท)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
รายได้รวม	4,354,541	31,152,628	37,074,797
ค่าใช้จ่ายรวม	15,690,003	49,363,208	44,266,147
ดอกเบี้ยจ่าย	211,104	1,582,621	3,027,617
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(9,118,972)	(15,831,664)	(8,178,211)

12. บริษัท ออคโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด (“ออคโต-เจ็ต (ไทย)”)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 โดยมีนายโจเซฟ ลี บุน เล็ง ถือหุ้นร้อยละ 49 ดำเนินธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat

งบการเงิน (บาท)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
สินทรัพย์รวม	282,353,191	284,216,546	115,336,358
หนี้สินรวม	171,189,109	169,191,848	3,554,876
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	111,164,082	115,024,698	111,781,482
รายได้รวม	46,079,727	159,942,699	42,237,862
ค่าใช้จ่ายรวม	39,963,556	142,374,151	41,845,375
ดอกเบี้ยจ่าย	10,965,107	12,733,223	4,446,507
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(3,879,149)	3,860,616	(3,243,216)

13. บริษัท ไชมิส เวลเนส จำกัด

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 โดยมีนายชัชวาลย์ ศรีจันทร์ดร นายสมเกียรติ ลลิตวงศา นายกิตติชัย แก้วดี และนางสาวดินา สิงสรเสริญ ถือหุ้นร้อยละ 10, 5, 25 และ 8.99 ตามลำดับ ดำเนินธุรกิจศูนย์สุขภาพ ให้บริการและให้คำปรึกษาเบื้องต้นด้านการส่งเสริมสุขภาพ ป้องกันโรค และฟื้นฟูสมรรถภาพ และธุรกิจสปา

งบการเงิน (บาท)	ปี 2564*	ปี 2565	ปี 2566
สินทรัพย์รวม	959,896	3,241,760	6,410,691
หนี้สินรวม	71,501	5,178,652	15,498,784
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	888,395	(1,936,892)	(9,088,093)
รายได้รวม	163	29,458	6,462,901
ค่าใช้จ่ายรวม	111,768	3,585,487	14,784,385
ดอกเบี้ยจ่าย	-	59,047	617,264
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(111,605)	(2,825,287)	(7,151,201)

\*หมายเหตุ บริษัทจัดตั้งในปี 2564

#### 14. บริษัท ไชมิส เทคโนโลยี จำกัด

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจด้านการวิจัยและพัฒนาวิศวกรรมและเทคโนโลยี และประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับพลังงานทางเลือก และเทคโนโลยีต่าง ๆ

งบการเงิน (บาท)	ปี 2564*	ปี 2565	ปี 2566
สินทรัพย์รวม	10,112,877	11,384,771	21,613,290
หนี้สินรวม	231,605	1,917,136	8,004,094
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	9,881,272	9,467,635	13,609,196
รายได้รวม	582	4,099,520	23,534,533
ค่าใช้จ่ายรวม	119,310	5,159,192	18,474,548
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	254,656
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(118,728)	(926,563)	3,769,939

\*หมายเหตุ บริษัทจัดตั้งในปี 2564

#### 15. บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไชมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด

ทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70 โดยมีบริษัท อินฟินิท เวลธ์ เอ็นเตอร์ไพรส์ 88 จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 30 ดำเนินธุรกิจบริหารสินทรัพย์

งบการเงิน (บาท)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
สินทรัพย์รวม	24,989,558	121,380,797	129,200,363
หนี้สินรวม	70,001	95,234,149	98,478,904
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	24,919,557	26,146,648	30,721,459
รายได้รวม	3,082	835,461	13,943,527
ค่าใช้จ่ายรวม*	83,525	5,569,699	16,390,493
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(80,443)	(3,772,909)	4,585,638

\*ค่าใช้จ่ายรวม ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมและบริการ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จากการดำเนินงาน

#### 16. บริษัท ไชมิส รังสิต จำกัด

ทุนจดทะเบียน 405 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นสามัญ 45,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.11 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และหุ้นบุริมสิทธิ 850,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 20.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และ นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ ถือหุ้นสามัญ 4,998 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.12 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และหุ้นบุริมสิทธิ 3,150,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 77.78 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด อย่างไรก็ตาม นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ จะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในฐานะผู้ถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดเท่านั้น (เนื่องจากหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 1,000,000 หุ้นจะมีสิทธิออกเสียงเพียง 1 เสียง) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

งบการเงิน (บาท)	ปี 2564*	ปี 2565	ปี 2566
สินทรัพย์รวม	400,000,000	923,706,498	1,105,443,186
หนี้สินรวม	76,350	519,883,661	721,250,425
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	399,923,650	403,822,837	384,192,761
รายได้รวม	-	66,552	263,371,381
ค่าใช้จ่ายรวม	76,350	1,416,360	287,908,976
ดอกเบี้ยจ่าย	-	45,296	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(76,350)	(1,100,813)	(19,630,076)

\*หมายเหตุ บริษัทจัดตั้งในปี 2564

#### 17. บริษัท ไชมิส ตกลงัน จำกัด

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

งบการเงิน (บาท)	ปี 2564	ปี 2565*	ปี 2566
สินทรัพย์รวม	N/A	235,602,706	254,897,944
หนี้สินรวม	N/A	237,031,756	257,262,492
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	N/A	(1,429,050)	(2,364,548)
รายได้รวม	N/A	1,101	15,333
ค่าใช้จ่ายรวม	N/A	89,390	231,331
ดอกเบี้ยจ่าย	N/A	2,340,761	1,560,638
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	N/A	(2,429,050)	(935,498)

\*หมายเหตุ บริษัทจัดตั้งในปี 2565

#### 18. บริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 25 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่และอุปกรณ์ครัวเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม

งบการเงิน (บาท)	ปี 2564*	ปี 2565*	ปี 2566
สินทรัพย์รวม	N/A	87,459,382	25,003,358
หนี้สินรวม	N/A	54,717,688	40,016,710
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	N/A	32,741,694	(15,013,352)
รายได้รวม	N/A	13,730,921	6,747,757
ค่าใช้จ่ายรวม	N/A	3,603,495	64,169,580
ดอกเบี้ยจ่าย	N/A	450,309	2,271,984
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	N/A	7,741,694	(47,755,046)

\*หมายเหตุ บริษัทจัดตั้งในปี 2565

## 19. บริษัท ไชยมิส บิสโทร จำกัด (เดิมชื่อ: บริษัท แบล็ค ไชยมิส จำกัด)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 ดำเนินธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งบริษัทจดทะเบียนประกอบธุรกิจเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565

งบการเงิน (บาท)	ปี 2564*	ปี 2565	ปี 2566
สินทรัพย์รวม	N/A	1,383,436.00	4,461,027.00
หนี้สินรวม	N/A	1,707,835.00	7,208,753.00
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	N/A	(324,399.00)	(2,747,726.00)
รายได้รวม	N/A	311,962.00	8,401,358.00
ค่าใช้จ่ายรวม	N/A	1,962,836.00	11,056,289.00
ดอกเบี้ยจ่าย	N/A	4,625.00	374,228.00
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	N/A	(1,324,399.00)	(2,423,327.00)

\*หมายเหตุ บริษัทจัดตั้งในปี 2565

## 20. บริษัท ไชยมิส เอสเตท 1 จำกัด ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ซึ่งบริษัทจดทะเบียนประกอบธุรกิจเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

## 21. บริษัท ไชยมิส มินบุรี การแพทย์ จำกัด ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ดำเนินกิจกรรมคลินิกโรคทั่วไป โดยบริษัทจดทะเบียนประกอบธุรกิจเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

## 22. บริษัท ไชยมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 2 จำกัด ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจบริหารธุรกิจโรงแรม โดยบริษัทจดทะเบียนประกอบธุรกิจเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

## 23. บริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ซึ่งบริษัทจดทะเบียนประกอบธุรกิจเมื่อวันที่ 6 กันยายน 2566

## 24. บริษัท ไชยมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 150 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการ และบริหารโรงแรม โดยบริษัทจดทะเบียนประกอบธุรกิจเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2566

## 25. บริษัท ไชยมิส พรวินเนีย จำกัด ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 ดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเพื่อสุขภาพประเภทเสริมความงาม ซึ่งบริษัทจดทะเบียนประกอบธุรกิจเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566

## 26. บริษัท ไชยมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ: บริษัท ไดนาสตี สโตน จำกัด) ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 5 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 19 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย โครงการ Island Collection ซึ่งบริษัทจดทะเบียนประกอบธุรกิจเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2565 และบริษัทได้เริ่มเข้าถือหุ้นเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2566

27. บริษัท ไชมิส สาทร 1 จำกัด. พุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.98 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ซึ่งบริษัทจดทะเบียนประกอบธุรกิจเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2562 และบริษัทได้เริ่มเข้าถือหุ้นเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2567
28. บริษัท ไชมิส สาทร 2 จำกัด. พุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.98 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ซึ่งบริษัทจดทะเบียนประกอบธุรกิจเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2562 และบริษัทได้เริ่มเข้าถือหุ้นเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2567
29. บริษัท ไชมิส สาทร 3 จำกัด. พุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.98 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ซึ่งบริษัทจดทะเบียนประกอบธุรกิจเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2562 และบริษัทได้เริ่มเข้าถือหุ้นเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2567
30. บริษัท แอมเบอร์ แบงค์ จำกัด. พุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 25 ดำเนินธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งบริษัทจดทะเบียนประกอบธุรกิจเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2567 และบริษัทได้เริ่มเข้าถือหุ้นเมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2567
31. บริษัท อินเตอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด. พุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10,000 HKD (50,000 บาท) บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจส่งเสริมการตลาด ซึ่งบริษัทจดทะเบียนประกอบธุรกิจเมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2564

### 1.3.2. ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

#### 1. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นใหญ่

ปัจจุบัน บริษัทมีผู้ถือหุ้นใหญ่ที่ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 10 จำนวน 4 ราย ประกอบด้วย (1) นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ (2) นายกมล โอภาสภิตติ (3) นายอุทร ภูษิตกาญจนา ซึ่งเป็นกลุ่มผู้บริหารหลักของ บริษัท ฤทธา จำกัด (“ฤทธา”) และเป็นผู้ร่วมก่อตั้งบริษัทตั้งแต่ปี 2553 และ (4) นายธัญญะ วงศ์พรพิณภาพ ซึ่งซื้อหุ้นจากผู้ร่วมก่อตั้งบริษัทรายหนึ่งที่ประสงค์จะลดสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดในปี 2556 โดยที่นายกมล โอภาสภิตติ นายอุทร ภูษิตกาญจนา และนายธัญญะ วงศ์พรพิณภาพ ไม่ได้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ หรือส่งตัวแทนเข้าร่วมเป็นกรรมการในบริษัท จึงอาจพิจารณาได้ว่าโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทไม่สะท้อนอำนาจในการควบคุมและส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นอย่างชัดเจน อย่างไรก็ตาม โครงสร้างการถือหุ้นและอำนาจการจัดการดังกล่าว เป็นไปตามข้อตกลงทางวาจาระหว่างผู้ถือหุ้นที่ร่วมก่อตั้งบริษัททั้ง 4 ราย ซึ่งประสงค์ให้นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนสูงสุด เป็นผู้มีอำนาจในการบริหารจัดการบริษัท ในขณะที่ผู้ถือหุ้นและผู้ร่วมก่อตั้งอีก 3 ราย จะร่วมลงทุนทางการเงินและรับผิดชอบต่อหนี้สินตามสัดส่วนที่แต่ละรายถืออยู่ในบริษัทเท่านั้น และไม่ประสงค์จะเข้ามาบริหารจัดการใด ๆ ในบริษัท โดยผู้ถือหุ้นทั้ง 4 รายดังกล่าวต่างใช้ดุลยพินิจของตนเองในการใช้สิทธิออกเสียงพิจารณาว่าต่าง ๆ ในการประชุมผู้ถือหุ้น และไม่ได้มีเจตนาร่วมกันใช้สิทธิออกเสียงของตนหรือบุคคลอื่นไปในทางเดียวกัน หรือให้บุคคลอื่นใช้สิทธิออกเสียงของตนเพื่อควบคุมสิทธิออกเสียงหรือควบคุมบริษัทร่วมกัน หรือมีพฤติกรรมอื่นใดในลักษณะเป็นบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Acting in Concert) ดังนั้น โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวจึงสะท้อนอำนาจในการควบคุมและส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นอย่างชัดเจนและแท้จริง



นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นใหญ่ 3 ราย ได้แก่ นายกมล โอกาสกิตติ นายอุทร ภูษิตกาญจนา และนายธัญญะ วงศ์พรเพ็ญภาพ เป็นผู้ถือหุ้นในกิจการอื่นที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับบริษัท โดยแต่ละรายถือหุ้นในบริษัทอื่นเกินกว่าร้อยละ 10 ดังนี้

1. นางรัชณี บุญแย้ม ซึ่งเป็นมารดาของนายธัญญะ วงศ์พรเพ็ญภาพ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 11.13 เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการในบริษัท รีฟ เอสเตท จำกัด (“รีฟ เอสเตท”) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับบริษัท

อย่างไรก็ดี ปัจจุบัน รีฟ เอสเตท ไม่ได้ประกอบธุรกิจและไม่มีนโยบายในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดยไม่มีพนักงาน และสินทรัพย์รอการพัฒนาใด ๆ คงเหลือเพียงห้องชุดเพียง 10 ยูนิตในโครงการเดิมที่พัฒนาตั้งแต่ปี 2555 โดยรีฟ เอสเตท มีนโยบายที่จะเลิกกิจการภายหลังการจำหน่ายห้องชุดคงเหลือทั้งหมดแล้วเสร็จ นอกจากนี้ นางรัชณี บุญแย้ม และนายธัญญะ วงศ์พรเพ็ญภาพ ไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการ ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานและล่วงรู้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการใด ๆ ของบริษัท (เว้นแต่ข้อมูลของโครงการ Wyndham Residence) โดยมีฐานะเป็นเพียงผู้ถือหุ้นและเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อรักษาสิทธิและรับผลประโยชน์ตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทเท่านั้น ดังนั้น จึงพิจารณาได้ว่าผู้ถือหุ้นใหญ่รายดังกล่าว ไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัท และบริษัทมีกลไกการบริหารจัดการที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม

2. นายธัญญะ วงศ์พรเพ็ญภาพ (ถือหุ้นบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 11.13) นายกมล โอกาสกิตติ (ถือหุ้นบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 11.96) และนายอุทร ภูษิตกาญจนา (ถือหุ้นบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 14.11) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในกลุ่มบริษัท เอเบิ้ล แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (“เอเบิ้ล”) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับบริษัท โดยกลุ่มเอเบิ้ล แอสเสท เป็นการร่วมลงทุนระหว่างผู้บริหารหลัก กับนักลงทุนหลายราย มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ที่ผ่านมา กลุ่มเอเบิ้ล แอสเสท มีพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมขนาดเล็ก Low Rise จำนวน 3 โครงการ จึงอาจพิจารณาได้ว่า ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (รวมบุคคลที่เกี่ยวข้อง) มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกิจการ

อย่างไรก็ดี กลุ่มเอเบิ้ล มีผู้ถือหุ้นใหญ่รายอื่น ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ กรรมการผู้จัดการของบริษัทในกลุ่มเอเบิ้ล และเป็นผู้บริหารหลักที่ริเริ่มพัฒนาโครงการ และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ โดยที่กลุ่มนายธัญญะ นายกมล และนายอุทร ไม่ได้ดำรงตำแหน่งกรรมการ ไม่มีอำนาจบริหารจัดการ และไม่มีส่วนร่วมในการบริหารใด ๆ ในกิจการของกลุ่มเอเบิ้ล และไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการ ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานและล่วงรู้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการใด ๆ ของบริษัท (เว้นแต่นายธัญญะซึ่งเป็นกรรมการในไชยมิส ควินส์และรับทราบข้อมูลของโครงการ Wyndham Residence ) โดยมีฐานะเป็นเพียงผู้ถือหุ้นและเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อรักษาสิทธิและและรับผลประโยชน์ตามสัดส่วนการถือหุ้นในทั้งสองกิจการเท่านั้น ดังนั้น จึงพิจารณาได้ว่าผู้ถือหุ้นใหญ่ไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัท และบริษัทมีกลไกการบริหารจัดการที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น

## 2. กลไกการบริหารจัดการและมาตรการแนวทางป้องกันความความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- 1) โครงสร้างคณะกรรมการและการจัดการของบริษัทที่มีการตรวจสอบและถ่วงดุล โดยบริษัทมีกรรมการอิสระ 4 ท่าน โดย 3 ท่านดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ซึ่งทั้ง 4 ท่านเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ ที่จะสามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการเพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกิจการ
- 2) นายธัญญะ วงศ์พชรเพ็ญภาพ นายกมล โอกาสกิตติ และนายอุทร ภูษิตกาญจนา เป็นผู้ถือหุ้นที่ไม่เป็นกรรมการ ไม่เป็นผู้บริหารหรือผู้ที่มีส่วนร่วมในการบริหาร หรือผู้ที่มีโอกาสล่วงรู้ข้อมูลใด ๆ ในบริษัท อันจะก่อให้เกิดความขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกิจการ หรือส่งผลกระทบต่อโอกาสทางธุรกิจหรือความสามารถในการแข่งขันของบริษัท และได้ลงนามใน “หนังสือรับรองการไม่ประกอบธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัท” ซึ่งมีสาระสำคัญดังนี้
  - ผู้ถือหุ้นทั้ง 3 รายรับรองว่าจะไม่เข้าไปเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ และ/หรือ ดำรงตำแหน่งกรรมการ และ/หรือ ผู้บริหารในบริษัทอื่นที่ประกอบธุรกิจเช่นเดียวกับบริษัทในอนาคต ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - ผู้ถือหุ้นทั้ง 3 รายรับรองว่าจะไม่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการในกลุ่มบริษัทที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงไม่นำข้อมูลภายในของบริษัท (บมจ. ไชยมิส แอสเสท) ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจไปใช้ประโยชน์ใด ๆ
  - ผู้ถือหุ้นทั้ง 3 รายดังกล่าวต่างใช้ดุลยพินิจของตนเองในการใช้สิทธิออกเสียงพิจารณาถ่วงดุลต่าง ๆ ในการประชุมผู้ถือหุ้น และไม่ได้มีเจตนาร่วมกันใช้สิทธิออกเสียงของตนหรือบุคคลอื่นไปในทางเดียวกัน หรือให้บุคคลอื่นใช้สิทธิออกเสียงของตนเพื่อควบคุมสิทธิออกเสียงหรือควบคุมบริษัทร่วมกัน หรือมีพฤติกรรมอื่นใดในลักษณะเป็นบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Acting in Concert)
  - ผู้ถือหุ้นทั้ง 3 ราย ประสงค์ให้นายชวรงค์สิริฐ สິงสรเสริญ ซึ่งถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 41.38 (ก่อนเสนอขายหุ้นต่อประชาชน) เป็นผู้บริหารหลักในบริษัทที่ทำหน้าที่บริหารจัดการ และมีสิทธิออกเสียงถ่วงดุลในการพิจารณาถ่วงดุลต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกิจการ โดยทั้ง 3 ท่านไม่ขอรับตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารใด ๆ ในไชยมิส และบริษัทย่อย นอกจากการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทไชยมิส ควินส์ จำกัด ของนายธัญญะ วงศ์พชรเพ็ญภาพ ซึ่งเป็นความเข้าใจร่วมกันของกลุ่มผู้ถือหุ้นตั้งแต่วันที่เข้าลงทุนในบริษัท
  - ผู้ถือหุ้นทั้ง 3 ราย รับทราบว่ามีหน้าที่รายงานสถานะการถือหุ้นและการดำรงตำแหน่ง (Self-declaration) ในบริษัทที่ประกอบธุรกิจเช่นเดียวกับบริษัท
- 4) บริษัทจะมีมาตรการในการติดตามเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต โดยขอความร่วมมือจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ที่ลงนามในหนังสือรับรองการไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกันทุกราย รายงานสถานะและรับรองตนเอง (Self-declaration) ว่ายังคงปฏิบัติตามหนังสือรับรองดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปีตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังคงถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 9 ทั้งนี้ หน้าที่ตามหนังสือรับรองดังกล่าวจะสิ้นสุดลงเมื่อผู้ถือหุ้นแต่ละรายถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 9 เป็นระยะเวลา มากกว่า 6 เดือนติดต่อกัน หรือเมื่อบริษัทไม่มีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- 5) กำหนดให้เลขานุการบริษัทติดตามสถานะและข้อมูลการถือครองหุ้นของกลุ่มผู้ถือหุ้นดังกล่าวในบริษัทอื่นที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (“บริษัทอื่น”) ผ่านฐานข้อมูลของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า (DBD) และรายงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำรายไตรมาส ตลอดระยะเวลาที่กลุ่มผู้ถือหุ้นดังกล่าวยังคงถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 9 และบริษัทจะเปิดเผยข้อมูลการถือหุ้นในบริษัทอื่นของผู้ถือหุ้นใหญ่ที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทเป็นประจำปี ทั้งนี้ การติดตามสถานะและข้อมูลการถือครองหุ้นจะสิ้นสุดลงเมื่อผู้ถือหุ้นแต่ละรายถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 9 เป็นระยะเวลา มากกว่า 6 เดือนติดต่อกัน หรือเมื่อบริษัทไม่มีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### 3. การถือหุ้นในไชมิส ควินส์

บริษัท ไชมิส ควินส์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 โดยมีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ได้แก่ นายธัญญะ วงศ์พชรพิณภาพ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 11.13 และนางรัชณี บุญเยี่ยม (มารดาของนายธัญญะ) (รวมเรียกว่า “กลุ่มนายธัญญะ”) ถือหุ้นรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 40 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทและกลุ่มนายธัญญะมีวัตถุประสงค์ร่วมลงทุนในไชมิส ควินส์ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม Wyndham Residence บนที่ดินบริเวณซอยไผ่สิงโต ถนนรัชดา-พระราม 4 ซึ่งมีกลุ่มนายธัญญะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าว ในการร่วมลงทุน บริษัทได้กำหนดโครงสร้างการถือหุ้น โดยพิจารณาจากมูลค่าเงินลงทุน ซึ่งเป็นการลงทุนที่มูลค่าตามบัญชีของที่ดินที่บันทึกในงบการเงินของไชมิส ควินส์ รวมถึงความเป็นไปได้ของโครงการ และโอกาสในการลงทุนบนที่ดินใจกลางเมืองที่มีศักยภาพ ซึ่งสอดคล้องกับแผนการลงทุนของบริษัท ณ ขณะนั้นที่ต้องการขยายการลงทุนมาเป็นการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ในตัวเมือง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการ ซึ่งพิจารณาแล้วว่าเป็นการลงทุนที่ดีที่สุด ณ ขณะนั้น อย่างไรก็ตาม โครงสร้างการถือหุ้นดังกล่าวไม่สอดคล้องตามเกณฑ์การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ทจ.39/2559 ของสำนักงาน กสท. ซึ่งกำหนดว่าโครงสร้างการถือหุ้นของผู้ขออนุญาต ต้องไม่มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม เกินกว่าร้อยละ 10 เว้นแต่แสดงได้ว่าการจัดโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ขออนุญาตแล้ว

อนึ่ง วัตถุประสงค์และสัดส่วนในการร่วมลงทุนระหว่างบริษัทและครอบครัววงศ์พชรพิณภาพ เป็นไปตามข้อตกลงของการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ Wyndham Residence เพียงโครงการเดียว โดยฝ่ายครอบครัววงศ์พชรพิณภาพซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินจะลงทุนในส่วนของที่ดิน ขณะที่บริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบด้านการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ รวมถึงเป็นผู้ดำเนินการขอสินเชื่อรวมถึงค้ำประกันหนี้ดังกล่าวกับสถาบันการเงิน โดยที่มาของการกำหนดสัดส่วนการถือหุ้นในไชมิส ควินส์ เป็นไปตามนโยบายของบริษัทในการร่วมลงทุนกับพันธมิตร ซึ่งบริษัทจะต้องมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจบริหารจัดการโครงการ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการพัฒนาโครงการ ในขณะที่ครอบครัววงศ์พชรพิณภาพเป็นเพียงนักลงทุนที่สนับสนุนที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ โดยไม่มีอำนาจบริหารจัดการในการพัฒนาโครงการแต่อย่างใด ซึ่งบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าการร่วมลงทุนตามโครงสร้างข้างต้น เป็นประโยชน์ที่สุดกับบริษัท ณ ขณะนั้น เนื่องจากบริษัทไม่ต้องลงทุนซื้อที่ดินทั้งจำนวน แต่ใช้การร่วมลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักสำหรับการพัฒนาโครงการตามมูลค่าที่เหมาะสม และบริษัทยังได้รับส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในครั้งนี้ในสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 60 ซึ่งสอดคล้องกับอัตราผลตอบแทนที่บริษัทต้องการ อีกทั้ง การค้ำประกันที่ไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นก็เป็นหลักการเดียวกับที่บริษัทใช้ในการเข้าการร่วมลงทุนพัฒนาโครงการต่าง ๆ กับพันธมิตรทางธุรกิจรายอื่น ซึ่งบริษัท

เชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสี่ยงจากการค้าประกันดังกล่าว เนื่องด้วยบริษัทมีประสบการณ์ในการพัฒนาและบริหารโครงการที่ประสบความสำเร็จมาแล้วกว่า 10 ปี และไม่เคยมีปัญหากับการผิดนัดชำระหนี้แต่อย่างใด

ทั้งนี้ โครงการ Wyndham Residence ได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2562 โดยในปี 2562 พบว่าโครงการมีรายได้รวม 724 ล้านบาท กำไรสุทธิ 307 ล้านบาท อัตรากำไรสุทธิ 42% ซึ่งสูงกว่าอัตรากำไรสุทธิที่บริษัทประเมินไว้ตอนพิจารณาเข้าลงทุน ดังนั้นจึงถือว่า การเข้าลงทุนในไชยมิส ควีนส์ มีความเหมาะสม และเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

#### **มาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

บริษัทได้กำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดยภายใต้สัญญาร่วมทุน กำหนดให้บริษัทส่งตัวแทนเป็นกรรมการของไชยมิส ควีนส์ ได้จำนวน 3 ท่านจาก 5 ท่านซึ่งเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม แบ่งเป็น 2 กลุ่ม และมีตัวแทนจากบริษัทอยู่ในทั้ง 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มที่ 1 ประกอบด้วย นายชวรงค์สิทธิ์ หรือนางสุนันทา (กรรมการและผู้บริหารของบริษัท) กลุ่มที่ 2 ประกอบด้วย นางรัชณี หรือนายธัญญะ (ผู้ร่วมทุน) หรือนายพันธ์เทพ (กรรมการและผู้บริหารของบริษัท) และบริษัทได้รับสิทธิเป็นผู้วางแผน บริหารจัดการโครงการตามกรอบที่ตกลงกัน และรายงานให้กลุ่มนายธัญญะได้รับทราบและเห็นชอบร่วมกัน ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท

ทั้งนี้ จากวัตถุประสงค์การลงทุนเริ่มแรก ผู้ร่วมทุนทั้งสองฝ่ายประสงค์ที่จะดำเนินโครงการ Wyndham Residence เพียงโครงการเดียว โดยภายหลังปิดโครงการ จะพิจารณาเลิกกิจการและคืนทุนแก่ผู้ร่วมทุน หรือบริษัทอาจซื้อหุ้นร้อยละ 40 คืนจากผู้ร่วมทุน อย่างไรก็ดี ด้วยภาวะการชะลอตัวของธุรกิจสังหาริมทรัพย์ บริษัทได้ปรับแผนธุรกิจโดยนำห้องชุดบางส่วนในโครงการ Wyndham Residence ไปขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เพื่อนำห้องชุดที่มีใบอนุญาตฯ ออกให้เช่าเป็นรายวัน หรือเพื่อส่งเสริมการขายห้องชุดแก่ผู้ซื้อที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทในฐานะผู้บริหารจัดการโครงการประเมินเบื้องต้นว่าจะสามารถขายห้องชุดทั้งส่วนพักอาศัยและส่วนโรงแรมได้ภายใน 3 ปี ดังนั้น ไชยมิส ควีนส์ จึงอาจถือครองห้องชุดต่อไปจนกว่าจะสามารถขายห้องชุดได้ทั้งหมด ซึ่งอาจส่งผลให้การเลิกกิจการล่าช้าออกไป ทั้งนี้ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวบริษัทและกลุ่มนายธัญญะอาจเจรจาซื้อขายหุ้น โดยบริษัทและกลุ่มนายธัญญะอยู่ระหว่างการพิจารณาจัดทำข้อตกลงและเจรจาหลักการกำหนดกรอบราคาซึ่งโดยเบื้องต้นบริษัทจะเสนอให้มีความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการประเมินราคายุติธรรมของหุ้นที่จะทำการซื้อขาย เพื่อใช้เป็นกรอบทางเลือกในการจัดการเรื่องดังกล่าวในอนาคต โดยต่างฝ่ายอาจพิจารณาเสนอซื้อหุ้นของอีกฝ่ายได้ ในกรณีที่กลุ่มนายธัญญะเป็นผู้เสนอซื้อ บริษัทจะพิจารณาราคาเสนอซื้ออย่างรอบคอบ เพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัท โดยบริษัทต้องได้รับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนขั้นต่ำที่เหมาะสม ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และบริษัทจะปฏิบัติตามขั้นตอนและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน

**1.3.3. ผู้ถือหุ้น**

บริษัทมีรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 25 พฤศจิกายน 2567 ดังนี้

ลำดับ ที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ	465,071,032	38.79
2.	นายอุทร ภูษิตกาญจนนา	168,237,493	14.03
3.	นายกมล โอภาสภิตติ	142,598,933	11.89
4.	นายธัญญะ วงศ์พรเพ็ญภาพ	132,800,000	11.08
5.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	41,042,584	3.42
6.	นางสาว ดิชา สิงสรเสริญ	40,005,000	3.34
7.	นางอลิสา ศติพงษ์ปรีชา	21,333,333	1.78
8.	นางสาวณภัทร สิงสรเสริญ	20,000,000	1.67
9.	นายอารักษ์ ศติพงษ์ปรีชา	19,204,826	1.60
10.	นายวันชัย อมรสวรรณ	18,786,453	1.57
รวม		1,069,079,654	89.17

**1.4. จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,655,380,595 บาท โดยแบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,198,907,004 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และมีทุนชำระแล้วจำนวน 1,198,907,004 บาท

**1.5. การออกหลักทรัพย์อื่น****1.5.1. ตราสารหนี้**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมียอดคงค้างตราสารหนี้ระยะยาวจำนวน 6,012.60 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อรุ่นของหุ้นกู้	วันที่ออกและเสนอขาย	วันที่ครบกำหนด	จำนวนที่คงเหลือ
1	SASST259A	10 พ.ย. 2565	10 ก.ย. 2568	200.80
2	SASST261A	27 ม.ค. 2566	27 ม.ค. 2569	227.60
3	SASST254A	27 ม.ค. 2566	28 เม.ย. 2568	238.00
4	SASST262A	30 ส.ค. 2566	28 ก.พ. 2569	465.40
5	SASST254B	30 ส.ค. 2566	30 เม.ย. 2568	84.60
6	SASST258A	30 ส.ค. 2566	30 ส.ค. 2568	300.00
7	SASST261B	24 ม.ค. 2567	24 ม.ค. 2569	1,016.00
8	SASST264A	25 เม.ย. 2567	25 เม.ย. 2569	1,200.00

9	หุ้นกู้ PP-10*	25 มิ.ย. 2567	24 มี.ค. 2568	50.00
10	SASST258B	25 ก.ค. 2567	25 ส.ค. 2568	279.90
11	SASST277A	25 ก.ค. 2567	25 ก.ค. 2570	583.20
12	SASST267A	25 ก.ค. 2567	25 ก.ค. 2569	392.60
13	SASST272A	27 พ.ย. 2567	27 ก.พ. 2570	121.50
14	SASST25DA	27 พ.ย. 2567	27 ธ.ค. 2568	309.60
15	SASST27NA	27 พ.ย. 2567	27 พ.ย. 2570	543.40
รวม				6,012.60

\*หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2567 ครอบคลุมได้ก่อนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดได้ก่อน

## 1.6. นโยบายจ่ายเงินปันผล

### นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

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

### นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

คณะกรรมการบริษัทย่อยจะพิจารณาจ่ายเงินปันผล โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทย่อย แผนการลงทุน และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานของบริษัทย่อย โดยที่การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานปกติของแต่ละบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัทย่อยอาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทย่อย โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยแต่ละบริษัท เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัทย่อยมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลได้ เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่าบริษัทย่อยมีผลกำไรสมควรพอจะทำเช่นนั้นได้ แล้วให้คณะกรรมการรายงานต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในครั้งต่อไป เพื่อให้การจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยมีความโปร่งใส และตรวจสอบได้