

ส่วนที่ 3 บริษัทที่ออกตราสารหนี้

3.2 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพในทำเลที่มีศักยภาพใจกลางเมือง ที่อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District : CBD) และย่านศูนย์กลางธุรกิจใหม่ (New CBD) ตามเส้นทางระบบขนส่งมวลชนต่างๆ เช่น รถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดินในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งต้องการความสะดวกสบาย ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก และลูกค้าซึ่งเป็นกลุ่มนักลงทุนทั้งคนไทยและชาวต่างชาติที่เล็งเห็นการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ตลอด 15 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) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- (2) ธุรกิจโรงแรม
- (3) ธุรกิจพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่า
- (4) ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม
- (5) ธุรกิจเฮลท์แคร์แอนด์เวลเนส
- (6) ธุรกิจเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย
- (7) ธุรกิจการเงินและการลงทุน
- (8) ธุรกิจบริการ

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1.1 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

ธุรกิจหลักของบริษัทในปัจจุบัน ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายทั้งโครงการประเภทแนวราบและแนวสูง ซึ่งได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียม ทาวน์โฮม 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 โครงการทาวน์โฮม และบ้านแฝด โครงการ Siamese Holm Phahol-Vibhavadi โครงการบ้านเดี่ยว Monsane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวระดับ High End บริเวณถนนราชพฤกษ์ และต่อยอดโครงการระดับ Luxury ด้วยโครงการบ้านเดี่ยว Monsane Ratchapruek – Chaeng Watthana บริเวณถนนราชพฤกษ์เช่นเดียวกัน โดยเป็นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย นอกจากนี้เพื่อเสริมการเติบโตในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัททำการศึกษาและพัฒนาโครงการในพื้นที่ภายนอกกรุงเทพ โดยเริ่มต้นจากจังหวัดหัวเมือง เช่น จังหวัดภูเก็ต ซึ่งนอกจากจะได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวแล้ว ยังเป็นจุดหมายสำหรับผู้ที่ต้องการอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่พักตากอากาศ เกิดเป็นโครงการ Island Collection โครงการบ้านเดี่ยวขนาดใหญ่ ระดับ Luxury พร้อมสระว่ายน้ำและโครงการ Siamese Bangtao โครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นการร่วมพัฒนากันของบริษัทพันธมิตร ประกอบด้วย บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) บริษัท ฤทธา โฮลดิ้งส์ จำกัด บริษัท ไดนาสตี สโตน จำกัด และบริษัท บ้านเงินเย็น จำกัด เป็นการสร้างจุดแข็งที่แต่ละบริษัทพันธมิตรมีความเชี่ยวชาญ เพื่อพัฒนาโครงการที่ตอบสนองความต้องการผู้บริโภคที่กำลังเติบโต โดยเริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนตุลาคม 2566

ต่อมา ในช่วงปี 2567 บริษัทได้มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มโครงการแนวสูงเพิ่มเติม ได้แก่ โครงการ Landmark At TSH Station โดยเป็นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย และในช่วงปี 2568 บริษัทมีการเปิดตัวโครงการ Silver Age Residence and Medical Center by Siamese Asset ซึ่งเป็นโครงการรูปแบบผสมผสานที่ขยายไปสู่ธุรกิจด้านสุขภาพและการดูแลผู้สูงอายุ โดยมุ่งเน้นรองรับกลุ่มลูกค้าในตลาด Silver Economy และจะพัฒนาเป็นพื้นที่อยู่อาศัยที่เชื่อมโยงกับบริการทางการแพทย์และสุขภาพแบบครบวงจร ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวคาดว่าจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างในปี 2570

บริษัทจะมุ่งเน้นรูปแบบการพัฒนาโครงการที่มีเอกลักษณ์แตกต่างกันไปในแต่ละโครงการเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมายแต่ละกลุ่ม ที่ยังยึดความ ทันสมัย เน้นเรื่องเทคโนโลยีและนวัตกรรมเพื่อการอยู่อาศัย และอำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัยภายใต้แนวคิด Asset of Life สร้างกำไรให้กับทุกการใช้ชีวิต

บริษัทมีแผนการปรับสัดส่วนการพัฒนาโครงการให้เหมาะสม โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบผ่านการดำเนินการของบริษัทร่วมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เนื่องจากโครงการแนวราบมี Project Life Cycle ที่สั้นกว่า ทำให้สามารถรับรู้รายได้ได้รวดเร็วกว่าโครงการแนวสูง

บริษัทได้นำเอานวัตกรรม Siamese Technology และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เข้ามาใช้เพื่อสร้างคุณค่าและจุดเด่นให้กับโครงการของบริษัท เช่น ระบบป้องกันเสียงรบกวนจากภายนอก กระดาษสะท้อนความร้อน ระบบหมุนเวียนอากาศ

ภายในห้องพัก (Siamese Ventilation System) รวมถึงระบบจอดรถอัตโนมัติ (Intelligence Parking System) เพื่อเพิ่มความเป็นส่วนตัวและยกระดับคุณภาพการอยู่อาศัยภายใต้สภาพแวดล้อมที่ดี

บริษัทมีนโยบายในการพัฒนาโครงการที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ชุมชน และสังคม เพื่อส่งมอบโครงการที่มีคุณภาพและประหยัดพลังงาน โดยให้มาตรฐานของ EDGE รับรองโดย International Finance Corporation ซึ่งเป็นหน่วยงานในกลุ่ม World Bank Group



2. ธุรกิจโรงแรม

ในปี 2562 บริษัทได้เริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริการตามนโยบายการดำเนินธุรกิจเพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย และเพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้หลากหลายขึ้น โดยการนำพื้นที่ด้านหน้าของโครงการซึ่งอยู่ติดกับถนนใหญ่ ซึ่งเป็นที่ดินที่มีศักยภาพ มาพัฒนาเป็นอาคารโรงแรมโดยเฉพาะ หรือการนำห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในปัจจุบันมาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นห้องพักในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อสร้างรายได้ค่าเช่าและบริการที่สม่ำเสมอ หรือในช่วงระยะเวลาหนึ่ง และจะพิจารณาจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีความต้องการซื้อจากลูกค้าหรือนักลงทุน โดยบริษัทจะให้บริการที่พักอาศัยทั้งแบบระยะสั้นและระยะยาวแก่ลูกค้าภายนอกทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ซึ่งจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในระดับมาตรฐานโรงแรมไว้บริการ เช่น บริการอาหารและเครื่องดื่ม บริการทำความสะอาดห้องพัก และบริการซักผ้า เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้พักอาศัยในส่วนอื่น ๆ ของโครงการ เช่น เจ้าของห้องชุดพักอาศัย ยังสามารถเข้าใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ข้างต้น จึงถือเป็นการยกระดับคุณภาพที่อยู่อาศัยสู่การเป็น Branded Residence โดยการให้บริการหลังการขายที่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินของลูกค้า การพัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าว นอกจากจะสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินของลูกค้าและสร้างความสะดวกสบายให้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการแล้ว ยังรักษาภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความสวยงามน่าอยู่เสมอ

ในปี 2563 บริษัทได้วางแผนพัฒนาโรงแรมแห่งที่สองในเขตตัวเมือง ภายในโครงการ Wyndham Bangkok Queen Convention Centre โดยบริษัทได้ขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมสำหรับห้องชุดบางส่วนในโครงการ และว่าจ้างบริษัท ไชยมิตร แอนด์ คิว กรีน จำกัด เป็น Hotel Operator พร้อมเข้าทำสัญญา Licensed Agreement เพื่อรับสิทธิในการใช้แบรนด์โรงแรม Wyndham ในการประกอบธุรกิจโรงแรมภายใต้ชื่อ Wyndham Bangkok Queen Convention Centre ในการบริหารจัดการโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ บริษัทได้ว่าจ้างผู้ให้บริการจากภายนอก หรือร่วมทุนกับผู้ประกอบการจากต่างประเทศที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานโรงแรมให้เป็นผู้ดำเนินงานโรงแรม (Hotel Operator) โดยในปัจจุบันบริษัทได้ว่าจ้างผู้ให้บริการ 1 ราย เพื่อบริหารโรงแรมของกลุ่มบริษัทดังนี้

(1) Kew Green Group Limited (“Kew Green”) ร่วมลงทุนจัดตั้งบริษัท ไชยมิตร แอนด์ คิว กรีน จำกัด โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 49 (ผ่านการถือหุ้นร้อยละ 100 ในไชยมิตร เวลท์) และ Kew Green ถือหุ้นร้อยละ 51 เพื่อบริหารจัดการกลุ่มธุรกิจโรงแรมบริษัท 6 แห่ง ซึ่ง Kew Green เป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ในการบริหารโรงแรมชั้นนำในต่างประเทศกว่า 24 ปี เช่น Hilton Crowne Plaza และ Holiday Inn

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีโรงแรมที่เปิดให้บริการแล้วจำนวน 6 โรงแรม และอยู่ระหว่างการพัฒนา 3 โรงแรม รวมห้องพักทั้งหมด 955 ห้อง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

กลุ่มโรงแรมที่ดำเนินตามปกติ (BAU: Business as Usual)

(1) Wyndham Bangkok Queen Convention Centre เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย 3,111.07 บาทต่อคืน มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณ 90%

(2) Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42 เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย 2,225.14 บาทต่อคืน อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณ 85%

(3) Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย 1,482.58 บาทต่อคืน อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณ 87%

(4) Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87 เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย 1,784.34 บาทต่อคืน อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณ 87%

กลุ่มโรงแรมที่เปิดดำเนินการใหม่ (Ramp-up)

(5) TRIBE Living Bangkok Sukhumvit 39 เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย 1,872.67 บาทต่อคืน อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณ 76%

(6) Cassia Rama 9 Bangkok เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย 1,290.08 บาทต่อคืน อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณ 80% (เปิดให้บริการในเดือนตุลาคม 2567)

และบริษัทยังมีโครงการโรงแรมที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือรอการพัฒนาอีกจำนวน 3 โครงการ ดังนี้

กลุ่มโรงแรมที่อยู่ระหว่างพัฒนา (Developing)

(7) โรงแรม Crowne Plaza Bangkok Rama 9 ตั้งอยู่ภายในโครงการ Landmark At MRTA Station อาคาร A เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 262 ห้อง สถานะโครงการปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะเปิดให้บริการภายในปี 2569

(8) โรงแรม Novotel Living Bangkok Donmuang ตั้งอยู่ภายในโครงการ Landmark At KASET TSH Station เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 135 ห้อง สถานะโครงการปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ภายในปี 2569

(9) โรงแรม Hilton Garden Inn Bangkok Ram Intra ตั้งอยู่ภายในโครงการ Landmark At Grand Station เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 224 ห้อง สถานะโครงการปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ภายในปี 2570



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

3. ธุรกิจพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่า

เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการดำเนินธุรกิจ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย บริษัทฯ ได้ดำเนินการศึกษาความต้องการในการพัฒนาพื้นที่เช่าและจัดหาทำเลที่มีศักยภาพ ทั้งในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการของบริษัทฯ และในทำเลใหม่ที่เหมาะสม โดยมุ่งเน้นพื้นที่ที่มีศักยภาพทางธุรกิจสูง สามารถดึงดูดผู้เช่าได้ดี เช่น ร้านอาหาร คาเฟ่ สำนักงาน หรือแหล่งชุมชนต่าง ๆ เพื่อให้บริษัทฯ มีรายได้ประจำอย่างต่อเนื่องในระยะยาว

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีแผนขยายพื้นที่เช่าในรูปแบบใหม่ ๆ เช่น ธุรกิจศูนย์การค้ารวมถึงพื้นที่ที่สามารถดัดแปลงการใช้งานให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้ประกอบการรุ่นใหม่ เพื่อสร้างรายได้ประจำและต่อยอดในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

ปัจจุบัน บริษัทฯ มีพื้นที่เช่าที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างในโครงการ Landmark At MRTA Station ซึ่งเป็นโครงการรูปแบบ Mixed Use ที่ตั้งอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้า MRT โดยพื้นที่เช่าดังกล่าวมีสัดส่วนประมาณ 4% ของพื้นที่โครงการทั้งหมด ซึ่งเปิดให้บริการในปี 2568 พื้นที่เช่าดังกล่าวออกแบบให้เหมาะสมกับผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจร้านอาหาร บริการ และค้าปลีก และอยู่ระหว่างการพัฒนารูปแบบโครงการ The Forum Plaza ซึ่งเป็นโครงการนำร่องในการทำธุรกิจห้างสรรพสินค้า เพื่อพัฒนาขีดความสามารถบุคลากรในบริษัท และ ต่อยอดการสร้างรายได้ประจำและการบริหารอสังหาริมทรัพย์



4. ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม โดยมีทีมงานผู้มีประสบการณ์ ความสามารถ และความเชี่ยวชาญในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ผ่านการเช่าพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ภายในโครงการคอนโดมิเนียม หรือโครงการ Mixed Use ของบริษัทฯ เพื่อให้บริการร้านอาหารและเครื่องดื่มแก่ลูกค้าของโครงการและลูกค้าสัญจร รูปแบบของร้านอาหารโดยปัจจุบันมีร้านอาหารภายใต้การดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ดังนี้

(1) ร้านรสเมรี่ (Rosemary) ร้านอาหารประเภท Traditional Style มี 1 สาขา คือ ร้านรสเมรี่ งามอินทรา ตั้งอยู่ในโรงแรม SureStay by Best Western Bangkok Ramintra

(2) ร้านอาหารมารี กีมาร์ (Marie Guimar) ร้านอาหารไทยโบราณสูตรดั้งเดิม แบบ Finest Authentic Thai Cuisine ตั้งอยู่ชั้น 28 โครงการ Wyndham Bangkok Queen Convention Centre ให้บริการอาหารไทยโบราณในรูปแบบ Fine Dining พร้อมรองรับทั้งลูกค้าภายในและภายนอกโครงการและเป็นผู้ให้บริการอาหารเข้าให้กับโรงแรม Wyndham Bangkok Queen Convention Centre

(3) ร้านอาหารเพสโต้ (PESTO - Pasta and Espresso Osteria) ร้านอาหารอิตาเลียนตกแต่งในสไตล์โฮมมี่ ตั้งอยู่ในโครงการ Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87 ชั้น 1 รองรับลูกค้าทั้งภายในและภายนอกโครงการ และเป็นผู้

ให้บริการอาหารเช้าให้กับโรงแรม Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87 และเปิดสาขา 2 ในไตรมาสที่ 1 ปี 2569 ที่ร้าน PESTO - Modern Handcrafted Osteria ตั้งอยู่ในโครงการ Siamese Exclusive Sukhumvit 31 ชั้น 1 รองรับลูกค้าทั้งภายในและภายนอกโครงการ

(4) ร้านเดอะมูน ฮองกง คิวซีน The Moon Hongkong Cuisine ร้านอาหารประเภทอาหารจีนสไตล์ฮ่องกง ที่มีเมนูหลากหลายรวมถึงบริการบาร์ ตั้งอยู่ในโครงการ Landmark At MRTA Station ชั้น 1 ของโรงแรม Cassia Rama 9 Bangkok

(5) ร้านกาแฟโพลีโลจี (Kafeology) ส่งมอบความสดชื่นจากกาแฟหรือเครื่องดื่มพร้อมเบเกอรี่หลากหลายแบบ มีจำนวน 2 สาขา ที่โครงการ Siamese Ratchakru และโรงแรม Cassia Rama 9 Bangkok รองรับลูกค้าทั้งภายในและภายนอกโครงการ



5. ธุรกิจเฮลท์แคร์แอนด์เวลเนส

(1) Pravinia Wellness and Beauty Center

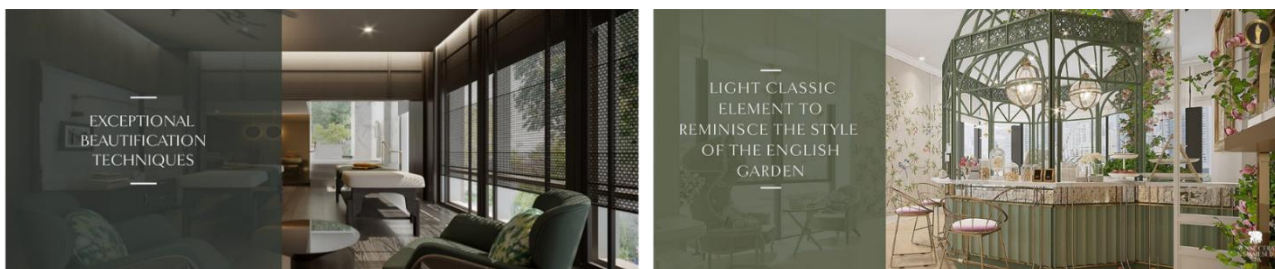
ดำเนินงานภายใต้ บริษัท ไชยมิตร พรวิเนีย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ ซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 ร่วมกับ คุณครูปิ ประวีณัฐ กิตติวัฒนบำรุง นายกสมาคมводหน้า สปา ความงาม ประเทศไทย และกิจการสถาบันสอนความงาม และสปาแห่งแรกและแห่งเดียวที่มีหลักสูตรศาสตร์นวดเพื่อการชะลอวัย anti aging spa นวดหน้าเร็ว ลดริ้วรอย face exercise ออกกำลังกายให้หน้าเด็ก โดยเริ่มต้นลงทุนสาขา Pravinia Wellness Ramada by Ramada Bangkok Sukhumvit 87 และได้เปิดบริการไปแล้วเมื่อปี 2566 ดำเนินการด้าน Wellness and beauty Center พร้อมทีมงานผู้เชี่ยวชาญระดับมืออาชีพ ปัจจุบัน Pravinia Wellness and Beauty Center ได้เปิดให้บริการแล้วทั้งหมด 2 สาขา ได้แก่

1. Pravinia Wellness and Beauty Center สาขา Wyndham Bangkok Queen Convention Centre
2. Pravinia Wellness and Beauty Center สาขา Ramada Ramada Bangkok Sukhumvit 87

(2) The PRIME Medical Center

บริษัทได้ขยายขอบเขตการดำเนินธุรกิจสู่กลุ่มธุรกิจการแพทย์และความงาม ผ่านการจัดตั้งบริษัท ไชยมิตร มินบุรี การแพทย์ จำกัด โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ร่วมกับพันธมิตรที่มีความเชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมทางการแพทย์ ได้แก่ โรงพยาบาลลพบุรี 9 และบริษัท มินบุรี การแพทย์ จำกัด โดยมีเป้าหมายเป็นศูนย์กลางด้านการดูแลสุขภาพเส้นผม หนวด ศีรษะ รวมถึงด้านผิวพรรณและความงามแบบครบวงจร โดยให้บริการที่ครอบคลุมตั้งแต่การวิเคราะห์ปัญหา การบำบัดรักษา

ไปจนถึงการดูแลสุขภาพอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ เพื่อตอบสนองความต้องการที่เพิ่มขึ้นในตลาดสุขภาพและความงาม ซึ่งมีแนวโน้มเติบโตอย่างรวดเร็วในประเทศไทย



6. ธุรกิจเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย

บริษัทตระหนักถึงการสร้างคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยภายใต้โครงการของบริษัท จึงได้จัดตั้งบริษัทย่อยได้แก่ บริษัท ไชยมิตร เทคโนโลยี จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์ในการวิจัยและพัฒนาเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย เพื่อเพิ่มคุณค่าและมูลค่าให้กับโครงการต่าง ๆ ของบริษัท และเพื่อให้สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ชีวิตในยุคปัจจุบันอย่างยั่งยืน นอกจากนี้ บริษัทได้พัฒนาสินค้านวัตกรรมเทคโนโลยีเพิ่มเติมเช่นเครื่องและสถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า ระบบโซลาร์รูฟท็อป เครื่องแลกเปลี่ยนอากาศ และระบบบริการโครงข่ายเพื่อขยายกลุ่มธุรกิจของบริษัทอย่างยั่งยืน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(1) สถานีให้บริการชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า บริษัทมีแผนที่จะเป็นผู้ให้บริการสถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า ซึ่งจะเปิดให้บริการแก่ลูกค้าบ้านของโครงการ และลูกค้าสัญจรที่ใช้ยานพาหนะพลังงานไฟฟ้า พร้อมทั้งมีการจัดจำหน่ายพร้อมติดตั้งให้แก่โครงการที่ต้องติดตั้งให้กับลูกค้ากลุ่มบ้านพักอาศัยรวมทั้งการขายปลีกแก่ลูกค้าทั่วไปอีกด้วย โดยสามารถตอบโจทย์การแก้ปัญหาอย่างยั่งยืนในเรื่องของฝุ่นละออง PM 2.5 และยังสามารถลดต้นทุนแบบเตลอร์ที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง



(2) ระบบโซลาร์รูฟท็อป บริษัทเป็นผู้จัดหาอุปกรณ์จากผู้ผลิตหรือตัวแทนจำหน่ายโดยตรงในปริมาณที่มาก จึงสามารถต่อรองราคาในการซื้อวัสดุอุปกรณ์ได้ในราคาที่ถูกลงกว่าราคาในท้องตลาดทั่วไปเพื่อนำมาใช้ในการออกแบบและติดตั้งระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ เพื่อสร้างทางเลือกในการใช้พลังงานสะอาดให้แก่ลูกค้าบ้านของโครงการ โดยบริษัทจะทำการติดตั้งและดูแลอุปกรณ์เพื่อผลิตไฟฟ้าให้แก่ส่วนกลางของโครงการรวมถึงการติดตั้งให้ลูกค้าในโครงการบ้านพักอาศัยภายในโครงการและบุคคลภายนอก นอกเหนือจากนั้นแล้ว ทางบริษัทเล็งเห็นโอกาสในการลงทุนในช่วงการขยายและก่อสร้างโครงการซึ่งสามารถนำประโยชน์จากพลังงานแสงอาทิตย์มาช่วยลดค่าใช้จ่ายด้านพลังงานในสถานที่ต่าง ๆ เช่น อาคารสำนักงานขายและที่พักอาศัยคนงานก่อสร้าง

(3) Air of Life เป็นเครื่องแลกเปลี่ยนอากาศที่สามารถเติมอากาศบริสุทธิ์และช่วยเพิ่มออกซิเจนจากภายนอกทำให้เกิดการหมุนเวียนอากาศภายในห้อง หรืออาคารที่ติดตั้ง รวมทั้งมีระบบอัจฉริยะในการตรวจวัดคุณภาพอากาศและปรับระบบการทำงานอัตโนมัติ นอกจากนี้ยังมีการพัฒนาอุปกรณ์ให้มีประสิทธิภาพในการกรองเชื้อโรคเพิ่มมากขึ้นโดยร่วมมือกับสถาบันต่าง ๆ ที่เชื่อถือได้เช่น สำนักงานพัฒนาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งชาติ (สวทช.)



(4) **ระบบบริการโครงข่าย** เป็นการวางโครงข่ายระบบสื่อสาร และให้ผู้ให้บริการอินเทอร์เน็ต (ISP) เช่าโครงข่ายพื้นฐานระบบสื่อสารภายในโครงการของบริษัทเพิ่มเติมทำให้ผู้พักอาศัยสามารถเลือกใช้ ISP ในรูปแบบโครงข่ายความเร็วสูงได้หลายแบรนด์มากขึ้น ซึ่งเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าและ/หรือผู้พักอาศัยในโครงการ มากยิ่งขึ้น โดยการวางระบบที่ถูกออกแบบควบคุมไปกับโครงข่ายระบบหลักของโครงการจะทำให้สามารถควบคุมต้นทุนให้ไม่สูงได้เป็นอย่างดี และจะทำให้บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นอีกหนึ่งช่องทาง

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

7. ธุรกิจการเงินและการลงทุน (SWAM)

บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไชมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ มีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินงานธุรกิจบริหารสินทรัพย์ โดยได้รับใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจบริษัทบริหารสินทรัพย์จากธนาคารแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2565 โดยมุ่งหวังเข้ามามีส่วนร่วมในการช่วยแก้ไขปัญหาลินเชื่อด้อยคุณภาพ (Non-Performing Loan : NPL) ในภาควิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (Small and Medium Enterprises : SME) สินเชื่อเคหะ (Housing Loan) สินเชื่อส่วนบุคคล (Personal Loan) และสินเชื่อเช่าซื้อ (Hire-Purchase) โดยมีการบริหาร NPL อย่างมีธรรมาภิบาลและสร้างสรรค์ มีเครือข่ายธุรกิจที่ครบวงจรเพื่อช่วยสนับสนุนให้ลูกหนี้ NPL ได้รับการฟื้นฟูธุรกิจ เติบโตอย่างยั่งยืน และมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ส่งผลให้สามารถช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศได้ โดยได้วางเป้าหมายการดำเนินธุรกิจ ในการรับซื้อ รับโอน สินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากผู้ประกอบธุรกิจการเงิน เพื่อนำมาบริหารจัดการ ซึ่งเป้าหมายหลักสำหรับช่วงแรกของการลงทุน บริษัทมีแผนจะลงทุนใน NPL ประเภทที่มีหลักประกัน ประเภทที่อยู่อาศัย และสินเชื่อเพื่อธุรกิจ SME รวมทั้งรับเป็นที่ปรึกษาในการปรับโครงสร้างหนี้ โดยในส่วนของบริษัทสินธรการขาย (Non-Performing Asset : NPA) จะเป็นการสนับสนุนให้สินทรัพย์มีสองมีช่องทางการจำหน่ายที่หลากหลาย กระจายให้บุคคลทั่วไปที่สนใจลงทุนได้อย่างทั่วถึง ทั้งนี้บริษัทยังมีแผนการเพิ่มวงเงินลงทุนเพื่อซื้อ NPL อย่างต่อเนื่อง โดยขยายไปสู่สินเชื่อด้อยคุณภาพแบบไม่มีหลักประกัน เพื่อให้บริษัทเติบโตอย่างครบวงจร

SWAM
SIAMESE AND WEALTH ASSET MANAGEMENT

8. ธุรกิจบริการ

เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างครบวงจร จึงจัดตั้ง บริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็น บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ให้บริการรับจ้างบริหารนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรักษาภาพลักษณ์ของโครงการให้สวยงาม สร้างความพึงพอใจในการอยู่อาศัย โดย ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ จะได้รับค่าจ้างการบริหารเป็นรายเดือนจากนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาบริหารจัดการอาคารชุด

ณ วันที่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ให้บริการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดทั้งหมด 18 โครงการ ประกอบด้วยโครงการ คอนโดมิเนียม 13 โครงการ และโครงการแนวราบ 5 โครงการ

วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยมองค์กร เป้าหมายและกลยุทธ์การดำเนินงาน

1) วิสัยทัศน์

‘ไชยมิตร’ มุ่งมั่นที่จะเป็นผู้สร้างคุณค่าของผลิตภัณฑ์ บริการ และนวัตกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรอย่างยั่งยืน ที่ตอบสนองความคุ้มค่าให้กับทุกคน ภายใต้แนวคิด ‘สร้างกำไรให้ทุกการใช้ชีวิต’ (Asset of Life)

2) พันธกิจ

เราคิดและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และบริการในระดับสากลโดยใช้องค์ความรู้ ประสบการณ์มืออาชีพ และนวัตกรรมภายใต้การดำเนินธุรกิจอย่างมีจรรยาบรรณ เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน ทั้งด้านธรรมาภิบาล สังคมและสิ่งแวดล้อมให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน

3) ค่านิยมองค์กร

- ▶ S - SYNERGY
- ▶ I - INTEGRITY
- ▶ A - AGILITY
- ▶ M - MASTERY
- ▶ E - EMPOWERMENT
- ▶ S - SUSTAINABILITY
- ▶ E - EXCELLENCE

4) เป้าหมาย

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

5) กลยุทธ์การดำเนินงาน

บริษัทมีกลยุทธ์การดำเนินงานเพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการสร้างความคุ้มค่าให้แก่ลูกค้าผู้ซื้อโครงการของบริษัท ทั้งการซื้อเพื่ออยู่อาศัยและเพื่อการลงทุน ดังนี้

(1) การคัดสรรทำเลที่ตั้งโครงการที่ดีและมีศักยภาพ

ในการพิจารณาพัฒนาโครงการบริษัทให้ความสำคัญกับการพิจารณาทำเลที่ตั้งเป็นอันดับแรก เนื่องจากทำเลที่ตั้งถือเป็นปัจจัยหลักในการพิจารณาเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคหรือแม้แต่เพื่อการลงทุน บริษัทจึงมุ่งเน้นสรรหาที่ดินและพัฒนาโครงการในพื้นที่ซึ่งพิจารณาแล้วว่ามีความศักยภาพในการเติบโต 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

(2) 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 บริษัทมีทีมงานควบคุมการก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพ เช่น วิศวกร และช่างเทคนิคในสาขาต่าง ๆ ทำให้บริษัทมีความยืดหยุ่นในการเลือกวิธีการพัฒนาโครงการ โดยบริษัทสามารถประเมินการทำงานของผู้รับเหมาหรือผู้ควบคุมงานในแต่ละราย หากบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าโครงการมีแนวโน้มจะเสร็จล่าช้า บริษัทสามารถส่งทีมงานเข้าควบคุมการทำงานได้ทันที รวมถึงบริษัทมีทีมงานตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพในการทำงาน มีความรู้ ความเข้าใจในการก่อสร้าง เพื่อให้มั่นใจว่างานก่อสร้างของโครงการมีคุณภาพที่ได้มาตรฐานและเป็นที่ยอมรับของลูกค้า

(3) 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

(4) เพิ่มสัดส่วนพอร์ตอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการเพื่อกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจ

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

(5) แผนพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อการเติบโตในระยะยาว

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิ้น 8 โครงการ ประกอบด้วยโครงการแนวสูง 7 โครงการ และโครงการแนวราบ 1 โครงการ นอกจากนี้ บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา/ก่อสร้างและดำเนินการขายอีก 8 โครงการ ประกอบด้วย โครงการแนวสูง 3 โครงการ และโครงการแนวราบอีก 5 โครงการ ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีมูลค่าที่ขายแล้วรวมการโอนกรรมสิทธิ์รวมกว่า 3,283.16 ล้านบาท โดยที่ผ่านมาบริษัทได้ดำเนินการส่งมอบห้องชุดให้แก่ลูกค้าอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน นอกจากนี้บริษัทมีอยู่ระหว่างพิจารณาลงทุนในโครงการใหม่ๆ เพื่อรองรับการเติบโตของบริษัทในอนาคต

ทั้งหมดที่กล่าวมาทำให้บริษัทมีโครงการที่สามารถส่งมอบได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทยังมีทีมงานจัดหาที่ดิน ซึ่งมีสายสัมพันธ์ที่ดีกับกลุ่มนายหน้า ซึ่งทำหน้าที่สรรหาที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มเติมในอนาคต นอกจากการมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครแล้ว บริษัทอยู่ระหว่างการศึกษารูปแบบการพัฒนาโครงการในต่างจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว เช่น ภูเก็ต พัทยา เชียงใหม่ เป็นต้น โดยจะเน้นการพัฒนาโครงการในรูปแบบอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริหาร เพื่อรองรับการเติบโตของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศไทย

(6) มุ่งเน้นการพัฒนาบุคลากรให้มีประสิทธิภาพ

เพื่อให้บริษัทมีทีมงานที่มีคุณภาพ บริษัทจะพิจารณาคัดเลือกบุคลากรที่มีความรู้ ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับงานโดยตรง รวมถึงบริษัทมีการถ่ายทอดความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการทำงาน เช่น หลักสูตรการขาย การควบคุมการก่อสร้าง ให้แก่พนักงานทุกคนในทุกระดับชั้นอย่างสม่ำเสมอ โดยบริษัทให้ความสำคัญกับการลงมือปฏิบัติงานในสถานที่จริง ซึ่งจะก่อให้เกิดประสบการณ์ทำงานโดยตรงและเสริมสร้างทักษะในการแก้ไขปัญหา โดยบริษัทได้จัดตั้งบริษัท ไชยมิตร 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 ที่คาดว่าจะจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ เช่น Application ด้านการควบคุมการก่อสร้าง เป็นต้น

(7) ความสามารถในการเพิ่มประโยชน์ใช้สอยและมูลค่าให้แก่ทรัพย์สิน

ด้วยประสบการณ์ด้านรับเหมาก่อสร้างและด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของทีมผู้บริหารที่มีมากกว่า 20 ปี ทำให้บริษัทมีความรู้ด้านก่อสร้าง 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

(8) พัฒนาทรัพย์สินให้มีมูลค่าเพิ่มรองรับโอกาสในการจำหน่ายให้แก่กลุ่มทุน

จากนโยบายของบริษัทที่ถือครองกรรมสิทธิ์อาคารด้านหน้าในโครงการต่าง ๆ ที่พิจารณาว่าเป็นที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาและมีโอกาสจากการปรับเปลี่ยนของมูลค่าที่ดิน บริษัทจึงพัฒนาทรัพย์สินส่วนหนึ่งเป็นโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพื่อสร้างรายได้ประจำในอนาคตและลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และได้ว่าจ้าง Hotel Operator ที่มีชื่อเสียงและประสบการณ์มาบริหารงานโรงแรมหรือ

เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สิน โดยบริษัทมีนโยบายที่จะจำหน่ายส่วนอาคารโรงแรม เพื่อสร้างผลกำไร (Capital Gain) ในอนาคต เพื่อเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีแก่บริษัท และผู้ถือหุ้นในระยะยาว นอกจากนี้ การจำหน่ายอาคารยังจะเพิ่มสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทให้พร้อมรองรับการลงทุนในโครงการใหม่ที่มีขนาดใหญ่ขึ้น

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของบริษัท

บริษัทก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2553 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 10 ล้านบาท โดยคุณขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ (“คุณขจรศิษฐ์”) และทีมผู้บริหารที่มีความชำนาญและประสบการณ์ด้านการออกแบบและการก่อสร้างจากบริษัทรับเหมา ก่อสร้างขนาดใหญ่ ด้วยประสบการณ์และความรู้ด้านการก่อสร้างที่สั่งสมมากกว่า 30 ปี ทำให้เล็งเห็นโอกาสในการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ ในราคาที่คนไทยสามารถเข้าถึงได้ จากประสบการณ์ ความรู้ และความเชี่ยวชาญในการก่อสร้าง ส่งผลให้บริษัทสามารถส่งมอบโครงการอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูง ในราคาที่คุ้มค่าให้แก่ผู้อยู่อาศัย และนักลงทุน โดยบริษัท ยึดถือเอาคำว่า “Asset of Life” เป็นเครื่องหมายในการแสดงออกถึงค่านิยมที่ทำให้ “ไชมิส แอสเสท” โดดเด่นแตกต่างจากผู้อื่น และทั้งยังเป็นรากฐานสำคัญในการดำเนินงานของบริษัท โดยบริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึง ผลิตภัณฑ์และบริการ ที่เป็นทางเลือกให้กับผู้บริโภค โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ส่งมอบสินค้าและประสบการณ์การใช้ชีวิตที่ยั่งยืนและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและสร้างกำไรให้ทุกการใช้ชีวิต

ในปี 2562 บริษัทได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดในวันที่ 7 ตุลาคม 2562 และได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อ ประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) ในวันที่ 25 ธันวาคม 2563 โดยมีวัตถุประสงค์ในการระดมทุนเพื่อใช้ในการ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ชำระหนี้เงินกู้จากสถาบันการเงิน และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบกิจการสำหรับ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลัก และธุรกิจรองเพื่อสร้างรายได้ประจำและสม่ำเสมอ (Recurring Income)

พัฒนาการที่สำคัญของบริษัท 3 ปีย้อนหลัง ได้แก่ ปี 2566 – 26 พฤษภาคม 2569 สามารถสรุปได้ ดังนี้

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
2569	<ol style="list-style-type: none"> เดือนมกราคม 2569 <ul style="list-style-type: none"> บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> บริษัท ไชมิส เวลท์ จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,150 ล้านบาท เป็น 1,850 ล้านบาท เดือนเมษายน 2569 <ul style="list-style-type: none"> บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้เพิ่มวัตถุประสงค์ใหม่ของบริษัท ให้ครอบคลุมการ ประกอบธุรกิจด้านการเกษตร เพื่อรองรับและสนับสนุนการดำเนินธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (F&B) ของบริษัท และ/หรือกลุ่มบริษัท รวมถึงสอดคล้องกับทิศทางและแผนการดำเนินงานด้าน ความยั่งยืน (ESG) เดือนพฤษภาคม 2569 <ul style="list-style-type: none"> บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 414,951,493 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,775,271,295 บาท เป็น 1,360,319,802 บาท
2568	<ol style="list-style-type: none"> เดือนมกราคม 2568 <ul style="list-style-type: none"> เพื่อเป็นการปรับโครงสร้างกลุ่มธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้ เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของ บริษัท ไชมิส บิสโทร จำกัด ส่งผลให้บริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัท ไชมิส บิสโทร จำกัด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการปิดสาขาร้าน Rosemary จำนวน 2 สาขา

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>รวมถึงปิดร้าน Hao Chi และร้าน Kafeology ซึ่งอยู่ภายใต้การดำเนินงานของ บริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด เพื่อนำมาปรับโครงสร้างและเปิดดำเนินการใหม่ภายใต้ บริษัท ไชยสิทธิ์ จำกัด</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ บริษัท ไชยสิทธิ์ แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของ บริษัท ไชยสิทธิ์ จำกัด ส่งผลให้ บริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัท ไชยสิทธิ์ จำกัด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ขยายการดำเนินงานโดยการเปิดสาขาเพิ่มอีกจำนวน 7 สาขา พร้อมทั้งได้ดำเนินการปิดสาขาที่อยู่ภายใต้การบริหารของ บริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด ทำให้ปัจจุบัน ธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มทั้งหมดอยู่ภายใต้การบริหารงานของบริษัท ไชยสิทธิ์ จำกัด รวมทั้งสิ้น 9 สาขา <p>2. เดือน เมษายน 2568</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ บริษัท ไชยสิทธิ์ แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ○ บริษัท ไชยสิทธิ์ จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1 ล้านบาท เป็น 10 ล้านบาท ○ บริษัท ไชยสิทธิ์ เวลท์ จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 100 ล้านบาท เป็น 390 ล้านบาท <p>3. เดือน พฤษภาคม 2568</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ บริษัท ไชยสิทธิ์ จำกัด ร่วมกับผู้ร่วมทุนจดทะเบียนจัดตั้ง บริษัท ไชยสิทธิ์ มูน จำกัด ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท โดย บริษัท ไชยสิทธิ์ จำกัด ถือหุ้น 40% ของทุนจดทะเบียน <p>4. เดือน มิถุนายน 2568</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ บริษัทบริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (BAM) ได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงความร่วมมือทางธุรกิจ (Memorandum of Understanding: MOU) ร่วมกับ บริษัท ไชยสิทธิ์ แอสเสท จำกัด (มหาชน) (SA) และ บริษัทบริหารสินทรัพย์ ไชยสิทธิ์ แอนด์ เวลท์ จำกัด (SWAM) เพื่อร่วมมือกันในการดำเนินธุรกิจด้านการบริหารจัดการหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loans: NPL) และทรัพย์สินรอการขาย (Non-Performing Assets: NPA) ความร่วมมือครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มโอกาสในการขยายฐานธุรกิจ และยกระดับประสิทธิภาพในการบริหารจัดการสินทรัพย์ด้วยคุณภาพทั้งในส่วนของ NPL และ NPA อย่างครบวงจร ซึ่งจะช่วยให้เสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับการดำเนินงานของทั้งสามบริษัทในระยะยาว <p>5. เดือน สิงหาคม 2568</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ บริษัท ไชยสิทธิ์ แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท ไชยสิทธิ์ เวลท์ จำกัด โดยเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 390 ล้านบาท เป็น 800 ล้านบาท <p>6. เดือน พฤศจิกายน 2568</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ บริษัท ไชยสิทธิ์ แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ○ บริษัท ไชยสิทธิ์ เวลท์ จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 800 ล้านบาท เป็น 1,050 ล้านบาท ○ บริษัท ไชยสิทธิ์ พระรามเก้า จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 220 ล้านบาท เป็น 538 ล้านบาท <p>7. เดือน ธันวาคม 2568</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ บริษัท ไชยสิทธิ์ แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ○ บริษัท ไชยสิทธิ์ จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 10 ล้านบาท เป็น 60 ล้านบาท ○ บริษัท ไชยสิทธิ์ สุขุมวิท จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 149 ล้านบาท เป็น 299 ล้านบาท

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
2567	<p>○ บริษัท ไชยมิตร เวิลด์ จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,050 ล้านบาท เป็น 1,150 ล้านบาท</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เดือนเมษายน 2567 บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญ บริษัท อินเตอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ที่ประเทศฮ่องกง ในอัตราสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99 ทำให้มีสถานะเป็นบริษัทย่อยใหม่ของ บริษัทในประเทศฮ่องกง โดยบริษัท อินเตอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ดำเนินกิจการด้านการตลาดให้กับบริษัท ในประเทศฮ่องกง 2. เดือนพฤษภาคม 2567 บริษัท ไชยมิตร ฮอสพิทอลลิตี้ 1 จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท มินบุรี การแพทย์ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของกลุ่ม wellness โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท 3. เดือนพฤษภาคม 2567 บริษัท ไชยมิตร เทสต์ จำกัด ได้เข้าไป ซื้อหุ้นร้อยละ 25 ของ บริษัท แอมเบอร์ แบงค็อก จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม 4. เดือนกรกฎาคม 2567 บริษัทได้เข้าไปลงทุนในอัตราสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.98 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 4.1 บริษัท บีทีที แอสเสท จำกัด มีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท ▶ 4.2 บริษัท ทีบีที แอสเสท จำกัด มีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท ▶ 4.3 บริษัท ทีทีบี แอสเสท จำกัด มีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท <p>วัตถุประสงค์เพื่อขยายธุรกิจในการก่อสร้างหิรัญทรัพย์ซึ่งภายหลังได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ไชยมิตร สาทร 1 จำกัด, บริษัท ไชยมิตร สาทร 2 จำกัด และ บริษัท ไชยมิตร สาทร 3 จำกัด ตามลำดับ</p> 5. เดือนกันยายน 2567 บริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด ได้เข้าไป ซื้อหุ้นร้อยละ 25 ของ บริษัท แอมเบอร์ แบงค็อก จำกัด จาก บริษัท ไชยมิตร เทสต์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม 6. เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2567 มีมติที่สำคัญดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ▶ 6.1 มีมติอนุมัติการเข้ารับโอนสิทธิการเช่าเนื้อสิ่งปลูกสร้างโครงการ The Forum Plaza จากนาย ขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ เพื่อรองรับการขยายธุรกิจพื้นที่เช่าและต่อยอดการพัฒนาธุรกิจก่อสร้างหิรัญทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าในอนาคต ▶ 6.2 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,655,380,595 บาท เป็น 1,775,271,295 บาท โดยการเพิ่มทุนหุ้นสามัญรวม 119,890,700 หุ้น เพื่อรองรับการออกและเสนอขาย หุ้นสามัญเพิ่มทุน แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement)
2566	<p>จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัท ไชยมิตร เอสเตท 1 จดทะเบียนเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของกลุ่มธุรกิจโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท 2. บริษัท ไชยมิตร ฮอสพิทอลลิตี้ 1 จดทะเบียนเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของกลุ่มธุรกิจโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท 3. บริษัท ไชยมิตร ฮอสพิทอลลิตี้ 2 จดทะเบียนเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของกลุ่มธุรกิจโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>4. บริษัท ไชยมิตร พรวิเนี่ย จดทะเบียนเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการด้านสุขภาพ โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท</p> <p>5. บริษัท ไชยมิตร ฮอสพิทอลลิตี้ 3 จดทะเบียนเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของกลุ่มธุรกิจโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียน 150,000,000 บาท</p> <p>6. บริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด จดทะเบียนเมื่อวันที่ 6 กันยายน 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท (บริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ไชยมิตร รัชสิด จำกัด จึงส่งผลให้มีสถานะเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท)</p> <p>เข้าทำสัญญาร่วมทุนเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p> <p>1. เข้าร่วมทุนในบริษัท ไชยมิตร สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ไดนาสตี สโตน จำกัด) เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการแนวราบในจังหวัดภูเก็ต โดยมีทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 20,000 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 30,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท</p>

1.2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1.2.1. โครงสร้างรายได้

บริษัทประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด คอนโดมิเนียม และโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ ในเขตกรุงเทพมหานคร บริษัท มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในทำเลที่มีศักยภาพในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) โดยดำเนินธุรกิจด้วยประสิทธิภาพ ความชำนาญ และความใส่ใจของทีมงาน เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับผู้อยู่อาศัย และตอบสนองการใช้ชีวิตในรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์ ภายใต้แนวคิด “Asset of Life สร้างกำไรให้ทุกการใช้ชีวิต”

ปัจจุบันบริษัทได้แบ่งการประกอบธุรกิจออกเป็น 8 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์, ธุรกิจโรงแรม, ธุรกิจพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่า, ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม, ธุรกิจเฮลท์แคร์แอนด์เวลเนส, ธุรกิจเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย, ธุรกิจการเงินและการลงทุน และธุรกิจบริการ เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินงาน

โครงสร้างรายได้ของบริษัท

โครงสร้างรายได้ของบริษัท แบ่งตามประเภทธุรกิจสำหรับปี 2567-2568 และ งวด 3 เดือน ปี 2568 - 2569 เป็นดังนี้

โครงสร้างรายได้	ปี 2567		ปี 2568		งวด 3 เดือน ปี 2568		งวด 3 เดือน ปี 2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์	4,105.01	86.60	1,558.12	57.32	627.60	67.12	327.91	50.23
- โครงการคอนโดมิเนียม	3,163.65	66.74	1,079.59	39.72	474.09	50.71	250.42	38.36
- โครงการแนวราบ	860.25	18.15	425.92	15.67	137.50	14.71	66.98	10.26
- ขายที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-
- ขายสินค้า (การประกอบธุรกิจร้านอาหารและขายสินค้าอื่น)	81.11	1.71	52.61	1.94	16.01	1.71	10.51	1.61
รายได้จากการให้บริการ	465.03	9.81	670.57	24.67	163.18	17.46	197.42	30.24
- รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม	406.84	8.58	609.69	22.43	147.55	15.78	183.39	28.09
- รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	-	-	-	-
- รายได้จากการให้เช่าและบริการ	9.43	0.20	5.81	0.21	2.41	0.26	-	-
- รายได้จากการบริหารงานนิติบุคคล	37.18	0.78	41.23	1.52	9.57	1.02	10.72	1.64
- รายได้จากการบริหารงาน	9.92	0.21	10.32	0.38	3.32	0.35	2.06	0.32
- รายได้จากการฝึกอบรม	-	-	-	-	-	-	1.25	0.19
- รายได้จากการให้บริการอื่น ¹	1.66	0.04	3.51	0.13	0.33	0.04	-	-
รวมรายได้จากการขายและบริการ	4,570.04	96.41	2,228.69	81.99	790.78	84.58	525.33	80.47
รายได้อื่น ²	170.01	3.59	489.57	18.01	144.21	15.42	127.49	19.53
รวมรายได้	4,740.05	100.00	2,718.26	100.00	934.99	100.00	652.81	100.00

หมายเหตุ:

^{/1} รายได้จากการให้บริการ ได้แก่ รายได้จากการให้บริการบริหารงานจัดการ ดูแลนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร กิจการโรงแรม สปาและการให้คำปรึกษา

^{/2} รายได้อื่น ได้แก่ รายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเฟอร์นิเจอร์ กำไรจากการขายทรัพย์สิน กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการยกเลิกสัญญาของลูกค้า เป็นต้น

1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายจัดเป็นธุรกิจหลักของบริษัท โดยบริษัทมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายทั้งในรูปแบบของโครงการแนวสูงและโครงการแนวราบ โดยแบ่งโครงการอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน (Active Projects) เป็นดังนี้ (1) โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่สร้างเสร็จและอยู่ระหว่างการขาย จำนวน 8 โครงการ (2) โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่อยู่ระหว่างการพัฒนา/ก่อสร้างและอยู่ระหว่างการขาย จำนวน 8 โครงการ ทั้งนี้ บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการรอรับรู้อยู่ได้ จำนวน 3,283.16 ล้านบาท โดยรายละเอียดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่อยู่ระหว่างการขาย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เป็นดังนี้

โครงการอสังหาริมทรัพย์ ในปัจจุบัน (Active Projects)	ร้อยละของพื้นที่ทั้งหมด			ปีที่คาดว่าจะเปิด ให้บริการ ส่วนโรงแรม	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	
	พื้นที่ขาย	พื้นที่ให้ เช่า	โรงแรม		ส่วนขาย ¹	ส่วนของ บริษัท ²
โครงการแนวสูง						
Siamese Surawong	100%	-	-	-	1,543.90	-
Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	84%	16%	-	-	2,438.24	422.21
Blossom Condo @ Fashion Beyond	91%	9%	- ³	เริ่มดำเนินการแล้ว ³	1,029.55	53.50
Siamese Exclusive 42 (Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42)	80%	8%	12%	เริ่มดำเนินการแล้ว	2,709.45	668.10
Siamese Sukhumvit 48 (Ramada Plaza By Wyndham Bangkok Sukhumvit 48)	76%	2%	22%	เริ่มดำเนินการแล้ว	1,930.35	609.04
Siamese Exclusive Queens (Wyndham Bangkok Queen Convention Centre)**	84%	4%	12%	เริ่มดำเนินการแล้ว	2,844.34	526.90
Siamese Sukhumvit 87 (Ramada By Wyndham Bangkok Sukhumvit 87)	63%	4%	33%	เริ่มดำเนินการแล้ว	1,188.40	692.48
Landmark At MRTA Station	74%	4%	22%	เริ่มดำเนินการแล้ว	8,392.48	2,925.28
Landmark At Grand Station	100%	-	-	-	3,276.57	-
Landmark At Kaset TSH Station	92%	8%	-	-	1,859.99	153.44
โครงการแนวราบ						
Siamese Kin Ramintra Phase 1 (SCG HEIM)	100%	-	-	-	801.91	-
Monsane Exclusive Villa Ratchapruek - Pinklao	98%	2%	-	-	2,010.08	35.00

โครงการอสังหาริมทรัพย์ ในปัจจุบัน (Active Projects)	ร้อยละของพื้นที่ทั้งหมด			ปีที่คาดว่าจะเปิด ให้บริการ ส่วนโรงแรม	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	
	พื้นที่ขาย	พื้นที่ให้ เช่า	โรงแรม		ส่วนขาย ¹	ส่วนของ บริษัท ²
Siamese Kin Ramintra Phase 2	100%	-	-	-	286.73	-
Monsane Ratchapruerk-Chaeng Watthana	100%	-	-	-	3,269.56	-
Siamese Holm Phahol-Vibhavadi	100%	-	-	-	1,959.76	-
Siamese Blossom Phahol- Vibhavadi	100%	-	-	-	1,917.06	-
รวมมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน (Active Projects)					37,458.37	6,085.95

หมายเหตุ: บริษัทอาจปรับเปลี่ยนแผนการพัฒนาโครงการในส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในสถานะเศรษฐกิจ
อุตสาหกรรม หรือนโยบายภาครัฐ และการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

/1 มูลค่าของโครงการส่วนขาย หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินในโครงการ เฉพาะส่วนของห้องชุดพักอาศัยที่มีไว้เพื่อจำหน่าย (รวมส่วนที่จำหน่ายแล้ว)

/2 มูลค่าของโครงการส่วนของบริษัท หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินในโครงการนั้นๆ เฉพาะส่วนที่ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท ซึ่งแสดงด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย ส่วนของพื้นที่ให้
เช่าเชิงพาณิชย์ และส่วนของโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์

/3 บริษัทจำหน่ายโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom ซึ่งเป็นโรงแรมที่อยู่ภายในโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond ไปในปี 2566

2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

เพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท และลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว บริษัทได้จัดสรรห้องชุดและพื้นที่บางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับจำหน่าย เพื่อนำไปพัฒนาเป็นพื้นที่เช่าสำหรับการปล่อยเช่าทั้งในระยะสั้นและระยะยาว เพื่อสร้างรายได้ประจำและต่อเนื่อง (Recurring Income) โดย ณ วันที่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 โครงการของบริษัทที่มีจำนวนห้องชุดเพื่อเช่าดังนี้

โครงการ		ปีที่เปิดให้บริการ	พื้นที่เช่า (ตร.ม)	ร้อยละของพื้นที่ทั้งหมด	จำนวนห้องเพื่อให้เช่า ¹				อัตราเช่าพื้นที่ ²
					เพื่อพักอาศัย	พาณิชย์ยกรรม	ออฟฟิศ	รวม	
1. โครงการที่ปิดโครงการแล้ว									
1.1	Siamese Gioia	2555	97.58	1%	2	0	0	2	0%
1.2	Siamese Nanglinchee	2558	174.72	1%	2	0	0	2	50%
1.3	Siamese Ratchakru	2557	388.92	2%	0	2	4	6	43%
1.4	Siamese Exclusive 31	2563	2,231.82	14%	29	1	0	30	100%
1.5	Blossom Condo @ Fashion Altitude	2561	403.49	1%	7	2	0	9	91%
1.6	Blossom Condo @ Fashion Beyond	2563	845.93	9%	18	1	0	19	100%
1.7	Blossom Condo @ Fashion Plot B	2563	260	1%	0	1	0	1	100%
2. โครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์									
2.1	Blossom @ Sathorn-Charoenrat	2561	5,477.00	16%	25	81	30	136	70%
2.2	Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42	2564	843.6	8%	12	2	0	14	100%
2.3	Ramada Plaza By Wyndham Bangkok Sukhumvit 48	2564	1,135.16	2%	29	2	0	31	100%
2.4	Wyndham Bangkok Queen Convention Centre	2564	1,151.57	4%	8	3	0	11	100%
2.5	Ramada By Wyndham Bangkok Sukhumvit 87	2564	665.97	4%	13	2	0	15	100%
2.6	Landmark At MRTA Station	2567	4,091.58	4%	26	22	5	53	91%
รวมห้องชุดเพื่อเช่าโครงการของบริษัท					171	119	39	329	
3. การจัดหา/จัดซื้อเพื่อการเช่า									
3.1	Rise Rama 9	2568	128.00	100%	0	0	2	2	54%
3.2	House Rama 9 Soi 11	2568	260.00	100%	1	0	0	1	100%
3.3	House Chokchai 4	2567	192.00	100%	0	0	1	1	100%
3.4	House Songprapha	2567	197.00	100%	0	7	0	7	54%

โครงการ	ปีที่เปิดให้บริการ	พื้นที่เช่า (ตร.ม)	ร้อยละของพื้นที่ทั้งหมด	จำนวนห้องเพื่อให้เช่า ¹				อัตราเช่าพื้นที่ ²
				เพื่อพักอาศัย	พาณิชย์ยกรรม	ออฟฟิศ	รวม	
3.5 House Phetkasem 48	2567	250.00	100%	0	10	0	10	83%
รวมห้องชุดเพื่อเช่าที่บริษัทจัดหา/จัดซื้อเพื่อการเช่า				1	17	3	21	

¹ บริษัทอาจปรับเปลี่ยนประเภทการให้เช่าห้องชุด โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สภาวะเศรษฐกิจ ภาวะอุตสาหกรรม รวมถึงเงื่อนไขใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องก่อนพิจารณาดำเนินงาน โดยบริษัทจะพิจารณาถึงโอกาสในการสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นในระยะยาวเป็นสำคัญ ทั้งนี้บริษัทได้กำหนดเกณฑ์การเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์

² ข้อมูลอัตราเช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569



3) ธุรกิจโรงแรม

นอกจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อเช่าแล้ว ในปี 2562 บริษัทได้เริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริการตามนโยบายการดำเนินธุรกิจเพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย และเพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้หลากหลายขึ้น โดยการนำพื้นที่ด้านหน้าของโครงการซึ่งอยู่ติดกับถนนใหญ่ ซึ่งเป็นที่ดินที่มีศักยภาพ มาพัฒนาเป็นอาคารโรงแรมโดยเฉพาะ หรือการนำห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในปัจจุบันมาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นห้องพักในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อสร้างรายได้ค่าเช่าและบริการที่สม่ำเสมอ หรือในช่วงระยะเวลาหนึ่ง และจะพิจารณาจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีความต้องการซื้อจากลูกค้าหรือนักลงทุน โดยบริษัทจะให้บริการที่พักอาศัยทั้งแบบระยะสั้นและระยะยาวแก่ลูกค้าภายนอกทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ซึ่งจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในระดับมาตรฐานโรงแรมไว้บริการ เช่น บริการอาหารและเครื่องดื่ม บริการทำความสะอาดห้องพักและบริการซักผ้า เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้พักอาศัยในส่วนอื่น ๆ ของโครงการ เช่น เจ้าของห้องชุดพักอาศัย ยังสามารถเข้าใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ข้างต้น จึงถือเป็นบริการระดับคุณภาพที่อยู่อาศัยสู่การเป็น 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 และได้จำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวให้แก่กลุ่มทุนที่มีความต้องการซื้อ และเริ่มบริหารงานเองโดย Kew Green ตั้งแต่ต้นปี 2567 โดยปัจจุบันได้เปลี่ยนชื่อเป็น Sure Stay By Best Western Bangkok Ramintra"

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 6 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 และ Cassia Rama 9 Bangkok โดยมีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

โครงการ	ปีที่เปิดให้บริการ	จำนวนห้องทั้งหมดของโครงการ	จำนวนห้องสำหรับการบริการรูปแบบโรงแรม	ร้อยละของห้องทั้งหมด	อัตราการใช้พัก ¹
1. Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42	2564	454	98	22%	85%

โครงการ	ปีที่เปิดให้บริการ	จำนวนห้องทั้งหมดของโครงการ	จำนวนห้องสำหรับการบริการรูปแบบโรงแรม	ร้อยละของห้องทั้งหมด	อัตราการใช้พัก ¹
2. Ramada Plaza By Wyndham Bangkok Sukhumvit 48	2564	358	117	33%	87%
3. Wyndham Bangkok Queen Convention Centre	2564	332	54	16%	90%
4. Ramada By Wyndham Bangkok Sukhumvit 87	2564	373	178	48%	87%
5. Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39	2567	272	272	100%	76%
6. Cassia Rama IX Bangkok	2567	344	236	69%	80%
รวมห้องชุดสำหรับการบริการรูปแบบโรงแรม		2,133	955	45%	82%

¹ข้อมูลอัตราการใช้พักเฉลี่ยสำหรับงวด 3 เดือน ปี 2569

ในการพัฒนาห้องพักเพื่อการบริการของบริษัท บริษัทจะเริ่มดำเนินการโดยการนำห้องชุดบางส่วนไปขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (Hotel License) เพื่อให้สามารถนำห้องชุดที่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าวไปปล่อยเช่าระยะสั้นหรือรายวันในลักษณะโรงแรมได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย สำหรับห้องชุดที่จัดสรรไว้เพื่อเป็นห้องพักแบบมีบริการแต่ไม่ได้ขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม บริษัทจะนำไปให้บริการในรูปแบบของเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ซึ่งจะสามารถให้บริการห้องพักรายเดือนได้เท่านั้น

บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ทั้งหมด 3 รูปแบบ ได้แก่ ห้องพักเพื่อการบริการที่ตั้งอยู่ในอาคารพักอาศัย ห้องพักเพื่อการบริการที่ตั้งอยู่ในอาคารด้านหน้าของโครงการ และโครงการที่ให้บริการโรงแรมเพียงอย่างเดียว ซึ่งรูปแบบการพัฒนาโครงการจะสอดคล้องกับลักษณะโครงสร้างและพื้นที่ของโครงการ อย่างไรก็ตาม การพัฒนาห้องพักเพื่อการบริการที่ตั้งอยู่ในอาคารพักอาศัย หรือตั้งอยู่ในอาคารด้านหน้าของโครงการ อาจก่อให้เกิดข้อร้องเรียนจากผู้ซื้อที่มีวัตถุประสงค์เพื่ออยู่อาศัย ดังนั้นก่อนการทำสัญญาจะซื้อจะขายบริษัทในฐานะผู้พัฒนาโครงการเพื่อจำหน่าย จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ซื้อทุกรายในโครงการ ผ่านการลงนามในหนังสือยินยอมการนำห้องชุดออกให้เช่าหรือจัดให้มีนิติสัมพันธ์ใด ๆ (หนังสือยินยอมฯ) โดยผู้ซื้อจะให้ความยินยอมในการนำทรัพย์สินส่วนกลางไปขอใบอนุญาตหรือดำเนินการให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ดังนั้น ลูกค้าทุกรายที่ซื้อห้องชุดในโครงการจะรับทราบตั้งแต่ต้นว่าในอนาคตจะมีพื้นที่ห้องชุดบางส่วนที่นำออกไปให้เช่าในลักษณะโรงแรม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยในโครงการ หากในกรณีที่ลูกค้าไม่ลงนามในหนังสือยินยอมฯ ดังกล่าวบริษัทจะปฏิเสธการขายห้องชุดให้แก่ลูกค้าย่อยนั้น ๆ

นอกจากนี้ ในการพัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าว บริษัทได้คำนึงถึงความเป็นส่วนตัวของลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยเป็นหลัก โดยบริษัทได้ออกแบบให้ส่วนที่ให้บริการโรงแรม เซอร์วิสเรสซิเดนซ์ แยกออกจากส่วนของห้องชุดเพื่อจำหน่ายอย่างชัดเจน และเพื่อลดผลกระทบหรือข้อร้องเรียนที่อาจเกิดขึ้นจากกลุ่มลูกค้าผู้อยู่อาศัย หากพื้นที่สำหรับการก่อสร้างโครงการเอื้ออำนวย บริษัทจะออกแบบโครงการให้แยกสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น โถงต้อนรับ ลิฟท์โดยสาร และฟิตเนส ระหว่างส่วนของผู้อยู่อาศัยและส่วนของผู้ให้บริการโรงแรมออกจากกัน

1. ห้องพักเพื่อการบริการที่อยู่ภายในอาคารชุดพักอาศัย

บริษัทได้นำห้องชุดบางชั้นซึ่งตั้งอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วมาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นห้องพักเพื่อการบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ โดยในปัจจุบันโครงการทั้งหมดของบริษัท

ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (Hotel License) อย่างไรก็ตาม หากห้องชุดดังกล่าวมีความต้องการซื้อจากลูกค้าหรือนักลงทุน บริษัทสามารถพิจารณาการจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวเช่นเดียวกับการขายอสังหาริมทรัพย์ปกติของบริษัท โดยรายละเอียดของโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ทั้งหมด 3 แห่ง มีดังนี้

โครงการ Wyndham Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Exclusive Queens)

โรงแรม	Wyndham Bangkok Queen Convention Centre
ประเภท	โรงแรมระดับ 5 ดาว
สถานที่ตั้ง	388/8 ซอยไผ่สีหิโต ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ผู้ถือใบอนุญาตฯ	ไชยมิตร เวลท์ (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)
ผู้ดำเนินการ	บริษัท ไชยมิตร แอนด์ คิว กรีน จำกัด - บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม (ผ่านไชยมิตร เวลท์) ถือหุ้นร้อยละ 49 และ Kew Green Group Limited (“Kew Green”) ถือหุ้นร้อยละ 51
รูปแบบการว่าจ้าง	สัญญาจ้างบริหารจัดการและให้คำปรึกษารูทธุรกิจโรงแรม ระยะเวลา 10 ปี
ห้องพักที่เปิดให้บริการ	54 ห้อง
ช่วงเวลาที่เปิดให้บริการ	ธันวาคม 2564
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	3,111.07 บาท/ห้อง/คืน
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย	90%
บริการอื่น ๆ	เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรม บริษัทได้พัฒนาพื้นที่บางส่วนเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มภายใต้ชื่อ “Kafeology” และ “มารี ก็มาร์”
ข้อมูลอื่น ๆ	โครงการมีการแยกส่วนโครงสร้างรองรับสำหรับผู้ให้บริการและผู้พักอาศัย

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	ไชยมิตร เวลท์ (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)
ผู้ดำเนินการ	บริษัท ไชยมิตร แอนด์ คิว กรีน จำกัด - บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม (ผ่านไชยมิตร เวลท์) ถือหุ้นร้อยละ 51 และ Kew Green Group Limited (“Kew Green”) ถือหุ้นร้อยละ 49
รูปแบบการว่าจ้าง	สัญญาจ้างบริหารจัดการและให้คำปรึกษารูทธุรกิจโรงแรม ระยะเวลา 10 ปี
ห้องพักที่เปิดให้บริการ	178 ห้อง
ช่วงเวลาที่เปิดให้บริการ	มีนาคม 2565
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	1,784.34 บาท/ห้อง/คืน
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย	87%
บริการอื่น ๆ	เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรม บริษัทได้พัฒนาพื้นที่บางส่วนเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มภายใต้ชื่อ “เพสโต”

โครงการ Landmark At MRTA Station (ชื่อโครงการเดิม Siamese Rama 9)

โรงแรม	Cassia Rama9 Bangkok
ประเภท	โรงแรมระดับ 4 ดาว
สถานที่ตั้ง	395/1063 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ผู้ถือใบอนุญาตฯ	บริษัท ไชยสิทธิ์ แอสเสท จำกัด - บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม (ผ่านไชยสิทธิ์ เวลท์) ถือหุ้นร้อยละ 49 และ Kew Green Group Limited ("Kew Green") ถือหุ้นร้อยละ 51
ผู้ดำเนินการ	บริษัท ไชยสิทธิ์ แอสเสท จำกัด - บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม (ผ่านไชยสิทธิ์ เวลท์) ถือหุ้นร้อยละ 49 และ Kew Green Group Limited ("Kew Green") ถือหุ้นร้อยละ 51
รูปแบบการว่าจ้าง	Cassia Rama9 Bangkok
ห้องพักที่เปิดให้บริการ	236 ห้อง
ช่วงเวลาที่เปิดให้บริการ	ตุลาคม 2567
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	1,290.08 บาท/ห้อง/คืน
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย	80%
บริการอื่น ๆ	เปิดให้บริการเดือนตุลาคม 2567 ซึ่งโรงแรมแห่งนี้อยู่ภายใต้แบรนด์ Cassia by Banyan Tree และมีการบริหารนิติบุคคลโดย Siamese & Kew Green

2. ห้องพักเพื่อการบริการแบบแยกอาคาร

ด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายโดยส่วนใหญ่ซึ่งตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ บริเวณถนนสุขุมวิท ติดแนวรถไฟฟ้าเป็นหลัก ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพ สามารถนำมาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้ประเภทอื่นเพิ่มเติม ในปี 2561 บริษัทจึงมีแนวคิดที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้มีความหลากหลายมากขึ้น โดยการจัดสรรพื้นที่ด้านหน้าของอาคารคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นส่วนที่ติดกับถนนใหญ่ มาพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์เพื่อให้บริการแก่บุคคลภายนอก การพัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าว นอกจากจะช่วยลดโอกาสในการเกิดข้อร้องเรียนจากกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยในโครงการแล้ว ยังช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความสวยงามและน่าอยู่ อีกทั้งยังทำให้บริษัทยังมีแหล่งที่มาของรายได้ประเภทอื่นที่สูงขึ้น เพื่อลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก รวมถึงโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการจำหน่ายอาคารโรงแรมดังกล่าวให้แก่นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่สนใจเพื่อเสริมสภาพคล่องของบริษัท โดยปัจจุบันโครงการประเภทดังกล่าวที่ดำเนินการอยู่ มีจำนวน 2 โครงการ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

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	ไชยสิทธิ์ เวลท์ (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)
ผู้ดำเนินการ	บริษัท ไชยสิทธิ์ แอนด์ คิว กรีน จำกัด - บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม (ผ่านไชยสิทธิ์ เวลท์) ถือหุ้นร้อยละ 49 และ Kew Green Group Limited (“Kew Green”) ถือหุ้นร้อยละ 51
รูปแบบการว่าจ้าง	สัญญาจ้างบริหารจัดการและให้คำปรึกษารูทกิจโรงแรม ระยะเวลา 10 ปี
ห้องพักที่เปิดให้บริการ	98 ห้อง
ช่วงเวลาที่เปิดให้บริการ	ธันวาคม 2564
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	2,225.14 บาท/ห้อง/คืน
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย	85%
บริการอื่น ๆ	เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรม บริษัทได้พัฒนาพื้นที่บางส่วนเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มภายใต้ชื่อ “Local”

โครงการ Ramada Plaza Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Sukhumvit 48)

โรงแรม	Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48
ประเภท	โรงแรมระดับ 4 ดาว
สถานที่ตั้ง	1448 ซอยสุขุมวิท 48 ถนนสุขุมวิท พระโขนง คลองเตย กรุงเทพมหานคร
ผู้ถือใบอนุญาตฯ	ไชยสิทธิ์ เวลท์ (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)
ผู้ดำเนินการ	บริษัท ไชยสิทธิ์ แอนด์ คิว กรีน จำกัด - บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม (ผ่านไชยสิทธิ์ เวลท์) ถือหุ้นร้อยละ 51 และ Kew Green Group Limited (“Kew Green”) ถือหุ้นร้อยละ 49
รูปแบบการว่าจ้าง	สัญญาจ้างบริหารจัดการและให้คำปรึกษารูทกิจโรงแรม ระยะเวลา 10 ปี
ห้องพักที่เปิดให้บริการ	117 ห้อง
ช่วงเวลาที่เปิดให้บริการ	มิถุนายน 2564
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	1,482.58 บาท/ห้อง/คืน
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย	87%
บริการอื่น ๆ	เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรม บริษัทได้พัฒนาพื้นที่บางส่วนเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มภายใต้ชื่อ “Bánh Bistro (บัน บิสโทร)” ร้านอาหารเวียดนามแท้สูตรดั้งเดิม

นอกเหนือจากโครงการข้างต้น บริษัทยังมีโครงการในประเภทเดียวกันซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาและดำเนินการก่อสร้างอีกทั้งสิ้นจำนวน 3 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

Landmark At MRTA Station (ชื่อโครงการเดิม Siamese Rama 9)

โรงแรม	Crowne Plaza Bangkok Rama 9
ประเภท	โรงแรมระดับ 5 ดาว
ผู้ดำเนินการ	บริษัท ไชยสิทธิ์ แอสเสท จำกัด - บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม (ผ่านไชยสิทธิ์ เวลท์) ถือหุ้นร้อยละ 49 และ Kew Green Group Limited (“Kew Green”) ถือหุ้นร้อยละ 51
ห้องพักที่เปิดให้บริการ	262 ห้อง
ช่วงเวลาที่คาดว่าจะเปิดให้บริการ	ภายในปี 2569
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

Landmark At Grand Station

โรงแรม	Hilton Garden Inn Bangkok Ram Intra
ประเภท	โรงแรมระดับ 4 ดาว
ห้องพักที่เปิดให้บริการ	224 ห้อง
ช่วงเวลาที่คาดว่าจะเปิดให้บริการ	ภายในปี 2570
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง โดยบริษัทจะขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ

Landmark At Kaset TSH Station

โรงแรม	Novotel Living Bangkok Donmuang
ประเภท	โรงแรมระดับ 4 ดาว
ห้องพักที่เปิดให้บริการ	135 ห้อง
ช่วงเวลาที่คาดว่าจะเปิดให้บริการ	ภายใน ปี 2569
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยบริษัทจะขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ

3. โครงการที่ดำเนินธุรกิจโรงแรมโดยเฉพาะ

บริษัทเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโรงแรมเต็มรูปแบบแห่งแรกในโครงการ Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39 เช่นโรงแรมไลฟ์สไตล์ ใหม่ล่าสุดจาก Accor โรงแรม TRIBE แห่งแรกในประเทศไทย ที่ตั้งอยู่ใจกลางกรุงเทพมหานคร บนถนนสุขุมวิท ที่ครบทุกความต้องการของคนรุ่นใหม่ ตอบรับนักเดินทางทุกประเภทไม่ว่าจะเป็นนักเดินทางเพื่อธุรกิจ หรือท่องเที่ยวเพื่อการพักผ่อนด้วยห้องพักที่สะดวกสบายพื้นที่ส่วนกลางที่ทันสมัย ห้องออกกำลังกาย

และสถาปนาที่มีอุปกรณ์ครบครัน เดินเพียง 10 นาทีไปยังห้างสรรพสินค้าเอ็มควอเทียร์ และเอ็มโพเรียม รวมถึงสถานีรถไฟฟ้าพร้อมพงษ์ (BTS)

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

Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39

ที่ตั้งโครงการ	ซอยสุขุมวิท 39 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ไชยสิทธิ์ เวิลด์ จำกัด (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)
ประเภทโครงการ	โรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ (Serviced Residence)
จำนวนห้องพัก	272 ห้อง ประกอบด้วย เซอร์วิสเรสซิเดนซ์ 192 ยูนิต และโรงแรม 80 ยูนิต
จุดเด่นของโครงการ	เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ใจกลางของย่านสุขุมวิท รายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมายไม่ว่าจะเป็น ห้างสรรพสินค้า ร้านอาหาร คาเฟ่ โรงพยาบาล สถานศึกษาและสถานบันเทิง นอกจากนี้โรงแรมแห่งนี้ยังถูกออกแบบให้มีการผสมผสานความเป็นกรุงเทพมหานครเข้าไปในรายละเอียดส่วนต่าง ๆ ของโรงแรม
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	1,872.67 บาท/ห้อง/คืน
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	76%
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจต่างชาติ
เปิดให้บริการ	เดือนกุมภาพันธ์ 2567

นอกเหนือจากการให้บริการห้องพักในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์แล้วภายใต้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริการแล้ว บริษัทได้พัฒนารูปแบบการประกอบธุรกิจเพื่อให้ครอบคลุมการให้บริการโรงแรมมากขึ้น เพื่อให้โครงการของบริษัทมีบริการที่วงจร สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มาใช้บริการทั้งลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยเอง และผู้ใช้บริการโรงแรมรวมถึงลูกค้าภายนอกอีกด้วย

4) ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

ธุรกิจร้านอาหาร

ธุรกิจร้านอาหารดำเนินงานภายใต้บริษัท ไชยสิทธิ์ เทสต์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ดำเนินธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม โดยเข้าพื้นที่พาณิชย์ในโครงการคอนโดมิเนียม และโครงการมิกซ์ยูส เพื่อให้บริการร้านอาหารและเครื่องดื่มแก่ลูกบ้านของโครงการ และลูกค้าสัญจร รูปแบบของร้านอาหารภายใต้ไชยสิทธิ์ เทสต์มีความหลากหลาย โดย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทมีแบรนด์ทั้งสิ้น 5 ร้าน คือ Rosemary, Marie Guimar, Pesto, Kafeology และ The Moon Hongkong Cuisine ตั้งอยู่ในโครงการที่สร้างเสร็จแล้วของบริษัท

5) ธุรกิจเฮลท์แอนด์เวลเนส

ดำเนินงานภายใต้ บริษัท ไชยมิตร เวลเนส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของบริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ร่วมกับกลุ่มคณะแพทย์ผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญด้านส่งเสริมสุขภาพ ป้องกันโรค ฟันพุ่มมรรตภาพ และดูแลสุขภาพ โดยก่อตั้งเพื่อประกอบธุรกิจทั้งในส่วนของ Wellness ที่มีกิจการสปา ซึ่งปัจจุบันเปิดให้บริการแล้ว และในอนาคตคาดว่าจะเปิดดำเนินการให้บริการด้าน Healthcare ประกอบด้วยโรงพยาบาล เนิสซึ่งโฮม ซึ่งปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนของ Design development โดยคาดว่าจะกลุ่มลูกค้าจะเป็นทั้งลูกค้าภายในประเทศและต่างประเทศ

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

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) นวดหินร้อนหิมาลายัน (Himalayan Hot Stone Massage)

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

นอกจากนี้บริษัท ยังมองหาโอกาสในการขยายธุรกิจและการหาพาร์ทเนอร์ที่เหมาะสมเพื่อพัฒนาต่อยอดก้าวไปข้างหน้าในธุรกิจนี้ โดยตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2566 บริษัทจัดตั้งบริษัทร่วมทุนในนาม "บริษัท ไชยมิตร พรวิเนี่ย จำกัด" ซึ่งเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัทกับบริษัท พรวิเนี่ย จำกัด โดยร่วมกับ คุณครูปี ประวิณนุช กิตติวัฒนบำรุง เพื่อดำเนินธุรกิจด้าน Wellness and Beauty Center ซึ่งมีทีมงานที่เชี่ยวชาญระดับมืออาชีพ พร้อมให้คำแนะนำในการดูแลผิว ฟันพุ่ม กระตุ้นการไหลเวียนโลหิต เสมือนนวดบำบัดผิว อันประกอบด้วย หน้าเรียว ตัวตึง สุขภาพดี และคลายเครียด โดยสาขาแรกที่บริษัทได้เริ่มต้นลงทุนคือ Pravinia Wellness Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87 ซึ่งเริ่มเปิดให้บริการ เมื่อเดือนกันยายน 2566 และในปีบริษัทได้ขยายขอบเขตการดำเนินธุรกิจสู่กลุ่มธุรกิจการแพทย์และความงามผ่านการจัดตั้งบริษัท ไชยมิตร มีนบุรีการแพทย์ จำกัด โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ร่วมกับพันธมิตรที่มีความเชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมทางการแพทย์ ได้แก่ โรงพยาบาลนวมินทร์ 9 และบริษัท มีนบุรี การแพทย์ จำกัด โดยมีเป้าหมายเป็นศูนย์กลางด้านการดูแลสุขภาพเส้นผม หนังศีรษะ รวมถึงด้านผิวพรรณและความงามแบบครบวงจร โดยให้บริการที่ครอบคลุมตั้งแต่การวิเคราะห์ปัญหา การบำบัดรักษา ไปจนถึงการดูแลสุขภาพอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ เพื่อตอบสนองความต้องการที่เพิ่มขึ้นในตลาดสุขภาพและความงาม ซึ่งมีการเติบโตอย่างรวดเร็วในประเทศไทย แผนเปิดตัวสาขาแรกของธุรกิจใหม่ในชื่อ The Prime Medical Center Rama 9 ในปี 2569

ปัจจุบันบริษัทได้เปิดให้บริการทั้งสิ้น 2 แห่ง ภายใต้แบรนด์ Pravinia wellness บริหารโดย บริษัทร่วมทุน ชื่อ บริษัท ไชยมิตร พรวิเนี่ย จำกัด

1. Pravinia Wellness At Wyndham Bangkok Queen Convention Centre
2. Pravinia Wellness At Ramada Bangkok Sukhumvit 87

6) เทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย

ดำเนินงานภายใต้บริษัท ไชยมิตร เทคโนโลยี จำกัด (บริษัทย่อย) เพื่อให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตในยุคปัจจุบันอย่างยั่งยืนทางบริษัทมีแผนที่จะเป็นผู้ให้บริการสถานีชาร์จยานยนต์ไฟฟ้า (Electronic Vehicle Charger) ซึ่งจะเปิดให้บริการแก่ลูกค้าของโครงการและลูกค้าสัญจรที่ใช้ยานพาหนะพลังงานไฟฟ้า และพัฒนาสินค้านวัตกรรมเทคโนโลยีเพิ่มเติมอย่างสินค้าแผงพลังงานแสงอาทิตย์ติดตั้งบนหลังคาที่พักอาศัย (Solar Rooftop) สินค้าเครื่องแลกเปลี่ยนอากาศ โดยมีรายละเอียดดังนี้

► ธุรกิจให้บริการสถานีชาร์จยานยนต์ไฟฟ้า

มีแนวทางในการการดำเนินธุรกิจตอบรับกับแผนยุทธศาสตร์ส่งเสริมการใช้นยานยนต์ไฟฟ้าของประเทศไทยและของโลก ยอดขายของยานยนต์ไฟฟ้าในประเทศไทยมีแนวโน้มที่เติบโตขึ้นอย่างมีนัยยะสำคัญ นอกจากนั้น ยังมีปัจจัยบวกที่สนับสนุนให้การใช้ยานยนต์ไฟฟ้าในประเทศไทยเติบโต เช่น (1) ตอบโจทย์การแก้ปัญหาอย่างยั่งยืนในเรื่องของฝุ่นละออง PM2.5 (2) การได้รับราคาต้นทุนแบตเตอรี่ที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง เป็นต้น โดยในระยะเริ่มต้นทางบริษัทจะลงทุนในหัวชาร์จยานยนต์ไฟฟ้าเพื่อเปิดให้บริการแก่ลูกค้าของโครงการและลูกค้าสัญจรที่ใช้ยานยนต์ไฟฟ้า ในการจำกัดความเสี่ยงในการลงทุนนั้นทางบริษัทจะลงทุนเฉพาะในส่วนของโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) ในโครงการของบริษัทในเครือและพื้นที่ที่มีศักยภาพต่างๆ เมื่ออุปสงค์เพิ่มขึ้น ทางบริษัทก็มีความพร้อมในการเพิ่มจำนวนหัวชาร์จในสถานีเพื่อให้มีอุปทานที่สอดคล้องกับความต้องการใช้งานสถานีชาร์จยานยนต์ไฟฟ้า

► ธุรกิจให้บริการระบบโซลาร์โซลูชัน

บริษัทจำหน่ายระบบโซลาร์โซลูชัน โดยบริษัทจะทำการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ พร้อมอุปกรณ์ต่าง ๆ รวมจนถึงดูแลอุปกรณ์ ให้กับลูกค้าภายในโครงการ และขยายตลาดไปสู่ลูกค้าภายนอก เพื่อเป็นการสร้างรายได้เพิ่มให้กับบริษัท

► ธุรกิจจัดจำหน่ายสินค้าเครื่องแลกเปลี่ยนอากาศ

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

7) ธุรกิจการเงินและการลงทุน

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

8) ธุรกิจบริการ

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

การตลาดและการแข่งขัน

1.1) การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทมีช่องทางการจำหน่ายที่ครอบคลุมทั้งลูกค้าในประเทศและต่างประเทศตามรายละเอียดดังนี้

1) ทีมงานขายของบริษัท (Sales Executive)

บริษัทมีทีมงานด้านการขายประจำอยู่ในทุกโครงการ ซึ่งพนักงานขายเป็นทีมงานที่มีประสบการณ์ ความรู้ความเข้าใจ สามารถสื่อสารแนวคิด รูปแบบ จุดเด่นของแต่ละโครงการ รวมถึงมีความรู้เกี่ยวกับภาวะตลาดสภาวะมหัศจรรย์ โดยรวมเป็นอย่างดี เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าทุกประเภททั้งชาวไทยและต่างชาติ โดยทีมขายจะเริ่มประชาสัมพันธ์โครงการในพื้นที่ละแวกใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการ ผ่านทางป้ายโฆษณา โบรชัวร์ เนื่องจากลูกค้าส่วนหนึ่งของโครงการมาจากผู้ที่พักอาศัยหรือทำงานในบริเวณรอบโครงการ ที่ต้องการขยายขยายที่อยู่เดิม หรืออยู่ระหว่างการพิจารณาย้ายที่พักอาศัยใกล้กับที่ทำงาน นอกจากนั้น ยังจัดให้มีห้องตัวอย่างในแต่ละโครงการเพื่อให้ลูกค้าได้เห็นภาพของโครงการ โดยเฉพาะในช่วง Pre-sale จนถึงระยะเริ่มต้นการก่อสร้าง เนื่องจากพฤติกรรมของผู้บริโภคจะต้องการไปดูสถานที่จริงทำเลที่ตั้งของโครงการ เพื่อสร้างความมั่นใจก่อนการตัดสินใจซื้อ

นอกจากพนักงานขายประจำโครงการแล้ว บริษัทยังมีช่องทางการติดต่อสื่อสารทั้งทาง Offline และ Online ผ่านทางโทรศัพท์โดยพนักงานขายที่สามารถให้ข้อมูลแนะนำโครงการได้เช่นเดียวกับพนักงานประจำโครงการ หรือทางเว็บไซต์/ช่องทางโซเชียลมีเดียต่าง ๆ เช่น Facebook Line Instagram WeChat รวมถึง Website ของบริษัท เป็นต้น ซึ่งลูกค้าสามารถเข้าไปศึกษาข้อมูลรายละเอียดเบื้องต้นของแต่ละโครงการได้ เพื่อให้การขายของบริษัทครอบคลุมทุกกลุ่ม

ประเภทลูกค้า นอกจากนั้น ยังมีการประชาสัมพันธ์โครงการผ่านสื่อรูปแบบต่าง ๆ เช่น ป้ายโฆษณา การจัดตั้งบูธ การเข้าร่วมงานนิทรรศการต่าง ๆ เพื่อให้โครงการและแบรนด์สินค้าของบริษัทเป็นที่รู้จักในวงกว้าง อีกทั้งบริษัทมีการได้นำระบบปฏิบัติการด้านการตลาดและการขายเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพทางการขายและจัดเก็บข้อมูลของลูกค้าอย่างเป็นระบบ

2) ตัวแทนขาย (Agent)

เพื่อให้การขายของบริษัทครอบคลุมกลุ่มลูกค้าทุกประเภท บริษัทได้ว่าจ้างตัวแทนขายภายนอกที่มีชื่อเสียงหลายราย มีประสบการณ์ผลงานการขายเป็นที่ยอมรับ มีความรู้ มีความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการขายห้องชุดของบริษัท และจะได้รับผลตอบแทนเป็นอัตราค่านายหน้าอ้างอิงจากราคาขายห้องชุด

อุตสาหกรรมและการแข่งขัน

1) ภาวะอุตสาหกรรม

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยของไตรมาส 1 ปี 2569 และแนวโน้มเศรษฐกิจของปี 2569

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 1 ปี 2569 ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยยังคงเผชิญแรงกดดันต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า โดยภาพรวมตลาดยังอยู่ในช่วงปรับฐาน ท่ามกลางกระแสความเสี่ยงทั้งภายในและภายนอกประเทศที่ยังไม่คลี่คลาย ปัจจัยลบสำคัญได้แก่ เศรษฐกิจในประเทศที่ยังฟื้นตัวช้า กำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังอ่อนแอ ระดับหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง และความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ส่งผลให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อ (Rejection Rate) ยังคงกดดันการโอนกรรมสิทธิ์ โดยเฉพาะในกลุ่มคอนโดมิเนียมระดับราคากลาง-ล่างที่ผู้ซื้อพึ่งพาสินเชื่อเป็นหลัก

ในส่วนของตลาดคอนโดมิเนียม ยอดเปิดตัวโครงการใหม่ในไตรมาส 1 ปี 2569 ปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงเร่งระบายสต็อกที่มีอยู่ก่อนเปิดตัวโครงการใหม่ ขณะที่ยอดขายโดยรวมของตลาดปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม กลุ่มคอนโดมิเนียมระดับบน (Luxury และ Ultra-Luxury) ยังคงได้รับความสนใจจากนักลงทุนและผู้ซื้อชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวจีนและชาติอื่นๆ ในเอเชียที่ยังมีความต้องการซื้อในทำเล CBD และแนวรถไฟฟ้า

สำหรับตลาดแนวราบ แม้ยอดโอนกรรมสิทธิ์จะปรับตัวลดลงเช่นกัน แต่โครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮมในทำเลชานเมืองและหัวเมืองรอง ยังได้รับความสนใจจากกลุ่มผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง (Real Demand) ที่มีกำลังซื้อ โดยเฉพาะโครงการในระดับราคา 3-7 ล้านบาท มาตรการสนับสนุนจากภาครัฐ เช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท รวมถึงมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจอื่นๆ ช่วยพยุงกำลังซื้อได้ในระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการยังคงต้องรอดูทิศทางนโยบายดอกเบี้ยและสภาพเศรษฐกิจโดยรวมในช่วงที่เหลือของปีก่อนตัดสินใจขยายการลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทยังคงใช้กลยุทธ์ด้านราคา (Pricing Strategy) อย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมกับสภาพตลาดในปัจจุบัน เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันและไม่ส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อเดิม และมุ่งเน้นโครงการพร้อมเข้าอยู่ (Ready to Move) ที่ตอบโจทย์ความต้องการของตลาดในสภาวะปัจจุบัน อีกทั้ง บริษัทฯ ได้ดำเนินโครงการ “Easy Home” เพื่อเป็นทางเลือกสำหรับลูกค้า โดยเปิดโอกาสให้ลูกค้าสามารถผ่อนชำระตรงกับโครงการในอัตราดอกเบี้ยต่ำเพื่อสร้างวินัยและเพิ่มโอกาสในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพเพื่อช่วยเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันและเพิ่มโอกาสทางธุรกิจ

ธุรกิจโรงแรม

ในไตรมาส 1 ปี 2569 ธุรกิจโรงแรมและที่พักมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ท่ามกลางความไม่แน่นอนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง โดยภาพรวมธุรกิจในปี 2568 ที่ผ่านมาทิศทางชะลอตัวลง สาเหตุหลักจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ปรับลดลงร้อยละ 7.2 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติรวมทั้งสิ้น 32.97 ล้านคน โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวจีนซึ่งเคยเป็นตลาดหลักสำคัญ หดตัวลงสูงถึงร้อยละ 33.6 ส่วนหนึ่งจากความกังวลด้าน

ภาพลักษณ์ความปลอดภัยและพฤติกรรมทางท่องเที่ยวที่เปลี่ยนแปลงไป ขณะที่นักท่องเที่ยวชาวมาเลเซียซึ่งเป็นกลุ่มที่เดินทางเข้ามามากที่สุด จำนวน 4.52 ล้านคน หดตัวลงร้อยละ 8.7 จากผลกระทบของภัยพิบัติน้ำท่วมในพื้นที่ขนาดใหญ่

อย่างไรก็ดี ในช่วงปลายไตรมาส 1 ต่อเนื่องสู่ต้นไตรมาส 2 ปี 2569 สถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลางที่ทวีความรุนแรงขึ้นนับตั้งแต่ช่วงปลายเดือนกุมภาพันธ์ ได้ส่งผลกระทบโดยตรงต่อภาคการท่องเที่ยวไทย สะท้อนจากข้อมูลของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาที่ระบุว่ายอดนักท่องเที่ยวต่างชาติสะสมลดลงร้อยละ 2.65 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ปัจจัยเสี่ยงดังกล่าวส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมผ่าน 3 ช่องทางหลัก ได้แก่ ต้นทุนการเดินทางที่สูงขึ้นจากการปรับขึ้นค่าตัวโดยสารและค่าธรรมเนียมน้ำมัน ความไม่แน่นอนของเส้นทางบินจากการลดหรือยกเลิกเที่ยวบินระยะไกล และต้นทุนดำเนินงานของโรงแรมที่ปรับสูงขึ้น ทั้งค่าไฟฟ้า ค่าขนส่ง และต้นทุนวัตถุดิบ ทั้งนี้ โรงแรมในทำเลใกล้กรุงเทพฯ ยังคาดหวังจากกลุ่มนักท่องเที่ยวไทยที่ตัดสินใจเดินทางแบบกะชั้นชิด (Last Minute) ขณะที่โรงแรมในเมืองรองประสบภาวะยากลำบากมากกว่า เนื่องจากนักท่องเที่ยวเน้นประหยัดค่าใช้จ่ายและเลือกท่องเที่ยวในระยะใกล้

จากภาพรวมข้างต้น บริษัทจึงเลือกใช้การสร้างความพึงพอใจให้ลูกค้าที่มีต่อแบรนด์ เพื่อรักษาส่วนแบ่งทางการตลาดในกลุ่มลูกค้าเดิม พร้อมทั้งเร่งสร้างการรับรู้แก่ลูกค้ากลุ่มใหม่ เพื่อทดแทนกลุ่มลูกค้าเดิมที่มีจำนวนลดลง ส่งผลให้ปัจจุบันธุรกิจโรงแรมมีฐานลูกค้าที่กว้างขึ้น และเป็นแรงสนับสนุนสำคัญในการรองรับปัจจัยบวกที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

2) การแข่งขัน

ตั้งแต่ปี 2568 ถึงไตรมาส 1 ปี 2569 ผู้ประกอบการจำนวนมากต้องเผชิญกับการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ของคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จและพร้อมส่งมอบ โดยมีแรงกดดันจากต้นทุนทางการเงิน สินค้าคงค้าง และสภาพคล่องที่ต้องบริหารอย่างระมัดระวัง ซึ่งนำไปสู่การปรับกลยุทธ์เพื่อกระตุ้นการรับโอนของลูกค้า และหลีกเลี่ยงการยืดทรัพย์ซึ่งจะยิ่งเพิ่มภาระสินค้าคงเหลือของบริษัท โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะผ่อนปรนเงื่อนไขต่าง ๆ ให้แก่ลูกค้า เช่น การขยายระยะเวลาการโอน การปรับระยะเวลาผ่อนชำระหรือลดวงเงินการผ่อนดาวน์ การให้ส่วนลดเพิ่มเติมวันโอนกรรมสิทธิ์ การลดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอน เพื่อกระตุ้นให้ลูกค้ารับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดซึ่งจะทำให้บริษัทได้รับกระแสเงินสดเพื่อบริหารสภาพคล่องให้เพียงพอกับค่าใช้จ่าย

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

ปัจจุบัน อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันที่สูงจากผู้ประกอบการหลายราย ซึ่งปัจจัยหลักที่ลูกค้าให้ความสำคัญได้แก่ ความน่าเชื่อถือขององค์กร เนื่องจากห้องชุดเป็นสินค้าที่มีมูลค่าสูง ความน่าเชื่อถือเป็นปัจจัยหลักในการพิจารณาตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค ทำเลที่ตั้งของโครงการอยู่ใกล้แนวระบบรถไฟฟ้า หรือแหล่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และราคา ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จะพัฒนาโครงการเพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าในทุกระดับ เพื่อเป็นกระจาย

ความเสี่ยงจากการดำเนินงาน สำหรับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งเดียวกันกับโครงการของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 มีรายละเอียดดังนี้

พื้นที่ / โครงการของบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
สุขุมวิท - 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) ศุภาลัย เอเลี่ยน สุขุมวิท 39 โดยบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)
สุขุมวิท - อ่อนนุช - Ramada Residence	เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 โดยกลุ่มบริษัท อารีญา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เดอะ นิซ โมโน สุขุมวิท 50 โดยกลุ่มบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ไฮดีโอ โมบี สุขุมวิท 81 โดยกลุ่มบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ริทึม สุขุมวิท 50 โดยบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) โมดิซ สุขุมวิท 50 โดยบริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน)
สุขุมวิท - พระราม 4 - Wyndham Residence - Collection (Sukhumvit 16)	วิศซ์ดอม อโศก-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) อินเตอร์คอนติเนนตัล เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ อโศก โดยบริษัท บริษัท ซีจี แคปปิตอล แอดไวซอรี่ จำกัด
รัชดา - พระราม 9 - Siamese Exclusive Ratchada - Landmark At MRTA Station	วิศซ์ดอม รัชดา-ลาดพร้าว โดยบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด แชปเตอร์วัน ลาดพร้าว 24 โดยกลุ่มบริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เดอะไลน์ อโศก-รัชดาภิเษก โดยกลุ่มบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ไวร์ รัชดา 19 โดยบริษัท พีดับบลิวเค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด แอชตัน อโศก-พระราม 9 โดยกลุ่มบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เดอะ เบส เออร์เบิน พระราม 9 โดยกลุ่มบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)
สาทร-เจริญราษฎร์ - Blossom Condo At Sathorn-Charoenrat	เดอะ ดิโพลแมท สาทร โดยกลุ่มบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) เดอะ เบส สาทร เจริญราษฎร์ โดยบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) เดอะ คีย์ สาทร-เจริญราษฎร์ โดยบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ศุภาลัย ไลฟ์ สาทร-เจริญราษฎร์โดยบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) แอสปาย สาทร-ตากสิน โดยบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
รามอินทรา-นวมินทร์ - Landmark At Grand Station	ดิ ออริจิ้น ปลั๊ก แอนด์ เฟลย์ รามอินทรา โดยบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เจดับเบิลยู สเตชั่น แอท รามอินทรา โดยบริษัท เจดับบลิว เรียลเอสเตท จำกัด แอทโมซ โฟลว์ มินบุรี โดย บริษัท แอสเซทไวส์ จำกัด (มหาชน) เดอะ รีก รามคำแหง โดยบริษัท อัสสกาญจน์ จำกัด เดอะนิช โอดี เสรีไทย โดยบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
วิภาวดี -หลักสี่ - Landmark At Kasert TSH Station	เดอะ ไลน์ ไวบ์ โดยบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ไนท์บริดจ์ เกษตร ไร่ไธ้ โดยบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เซียวล่า ศรีปทุม โดยบริษัท แกรนต์ ยูนิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ยู ดีไลท์ รัชวิภา โดยบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)

พื้นที่ / โครงการของบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
	ไซ ออร์จิน เกษตร อินเตอร์เทนจ์ โดยบริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ไค้บ์ เกษตร-ศรีปทุม โดยบริษัท เอสซี แอสเสท จำกัด(มหาชน)

นอกจากคอนโดมิเนียม ที่ยังเป็น core product ของบริษัท บริษัทยังมีโครงการแนวราบอีก 4 ทำเล เพื่อรองรับความต้องการของตลาดอสังหาริมทรัพย์ให้ครอบคลุมทุกด้าน ได้แก่

- ▶ โครงการ Monsane (มนต์เสน่ห์) Exclusive Villa เป็นวิลล่าหรู ตั้งอยู่บนถนนพรวนนก-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 เนื่องจากที่ดินโซนคอนเมือง 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 โดยสัดส่วนการรับรู้รายได้ของบริษัท คาดว่าจะค่อยๆ ผสมผสานระหว่าง คอนโด และแนวราบ

2.1) กลยุทธ์ในการแข่งขัน

(1) การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบ Mixed Use

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบ Mixed Use ทำให้บริษัทสามารถใช้ประโยชน์ของพื้นที่ได้อย่างคุ้มค่าและมีประสิทธิภาพสูงสุด โดยมีการจัดสรรพื้นที่บางส่วนสำหรับการให้เช่าในรูปแบบเชิงพาณิชย์ รวมถึงการนำมาให้บริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ซึ่งช่วยให้บริษัทสามารถรับรู้รายได้จากหลายทาง ลดความเสี่ยงจากการพึ่งพาธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเพียงอย่างเดียว นอกจากนี้ทางบริษัทยังสามารถรับรู้รายได้และกระแสเงินสดได้อย่างสม่ำเสมอและมั่นคง (Recurring income) ทั้งนี้บริษัทอาจพิจารณาปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ให้สอดคล้องและเหมาะสมกับสถานการณ์ตลาดในแต่ละช่วงเวลาได้อย่างยืดหยุ่น อันเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันและเติบโตของบริษัทอย่างยั่งยืน

(2) การคัดสรรทำเลที่ตั้งโครงการที่ดีและมีศักยภาพ

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

(3) การควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพและคุณภาพงานก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน

เพื่อให้การควบคุมต้นทุนมีประสิทธิภาพและลดผลกระทบจากต้นทุนโครงการที่อาจเพิ่มขึ้นเกินกว่างบลงทุนที่กำหนดไว้ (Cost Overrun) ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความคุ้มค่าของโครงการลงทุน บริษัทจะทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาในการพัฒนาโครงการตามลักษณะประเภทของงานซึ่งครอบคลุมแรงงาน การจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ซึ่งระบุปริมาณและประเภทวัสดุก่อสร้างได้อย่างชัดเจนภายใต้สัญญาจ้างแบบเหมารวม (Lump Sum Contract) อย่างไรก็ตาม อุปกรณ์บางประเภทที่มีมูลค่าต่อหน่วยสูง 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

เพื่อติดตามผลงานและดำเนินการแก้ไขปัญหาที่ตรวจพบได้อย่างทันถ่วงที และไม่กระทบต่อระยะเวลาก่อสร้างในภาพรวม นอกจากนี้ ในระหว่างการก่อสร้าง บริษัทจะรวบรวมปัญหาที่เกิดขึ้นจากการทำงาน ทั้งด้านการก่อสร้าง การออกแบบ รวมถึงปัญหาคุณภาพของสินค้าที่ต้องซ่อมแซมเป็นประจำ เพื่อนำมาวิเคราะห์หาสาเหตุ และแนวทางแก้ไข โดยจัดทำเป็นมาตรฐานการทำงานด้านการออกแบบ (Design Guide) และมาตรฐานด้านการก่อสร้าง (Small Details) เพื่อให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกศึกษาเรียนรู้ และนำไปปฏิบัติเพื่อไม่ให้เกิดข้อผิดพลาดในอนาคต

(4) การตั้งราคาสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ในการกำหนดราคาขาย บริษัทจะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ศักยภาพของที่ดิน กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ข้อมูลการขายห้องชุดของผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ที่อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง พฤติกรรมของกลุ่มลูกค้าในพื้นที่ตั้งของโครงการภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม รวมถึงต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการ ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด เพื่อกำหนดราคาขายที่เหมาะสมและแข่งขันได้กับผู้ประกอบการรายอื่นในพื้นที่ใกล้เคียง โดยที่บริษัทยังคงได้รับอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม และด้วยประสบการณ์ของทีมบริหารที่มาจากสายงานก่อสร้าง ทำให้การพัฒนาโครงการของบริษัทสามารถคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสิทธิภาพ ภูมิคุ้มกัน ภายใต้ราคาที่เหมาะสม

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

(5) การนำนวัตกรรมใหม่ด้านการออกแบบก่อสร้างมาใช้ให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภค

บริษัทให้ความสำคัญกับการออกแบบและการก่อสร้าง บริษัทจึงได้พัฒนาออกแบบห้องชุดของโครงการให้มีลักษณะโดดเด่น ภายใต้แนวคิดการสร้างที่อยู่อาศัยจากการใช้ชีวิตจริง 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 ทำให้ลดกลิ่นที่ไม่พึงประสงค์ในห้องพักได้ 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 ที่ต้องการหาผลตอบแทนจากการปล่อยเช่า บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้รูปแบบ “Branded Residence” โดยบริษัทจะมีการจัดสรรพื้นที่บางส่วนในโครงการมาให้บริการห้องพักในรูปแบบของโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ซึ่งจะทำให้ผู้พักอาศัยในโครงการทั้งหมด ซึ่งรวมถึงเจ้าของห้องชุดสามารถเข้าใช้บริการต่าง ๆ ในระดับมาตรฐานของโรงแรม เช่น การทำความสะอาดห้องพักและการบริการอาหาร และเครื่องดื่มนในห้องพัก 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) นับเป็นบริษัทแรกของประเทศไทยที่ได้รางวัลนี้

ในปี 2567 บริษัทได้รับ 3 รางวัลจากเวทีโลก Asia Pacific Enterprise Awards (APEA) และได้รับรางวัลจากเวที FIABCI-Thai Property Awards ดังนี้ :

1. Master Entrepreneur Award รางวัลผู้ประกอบการที่เป็นแบบอย่างและแรงบันดาลใจให้กับผู้ประกอบการรุ่นใหม่
2. Corporate Excellence Award รางวัลความเป็นเลิศทางองค์กร
3. Inspirational Brand Award รางวัลแบรนด์สร้างแรงบันดาลใจ
4. รางวัล Environmental (Rehabilitation/Conservation) Category โครงการ TRIBE Living Bangkok Sukhumvit 39

ในปี 2568 บริษัทได้รับรางวัล ดังนี้ :

1. Siamese Bangtao Phuket คำว่ารางวัล FIABCI-Thai PRIX D'EXCELLENCE AWARDS 2025 ในประเภท Residential Condominiums Category จากสมาคมอสังหาริมทรัพย์นานาชาติไทย (FIABCI-Thailand) ในงานประกาศรางวัล FIABCI-Thai Property Awards 2025
2. โรงแรม TRIBE Living Bangkok Sukhumvit 39 ได้รับประกาศ EDGE certificate จาก IFC ได้รับการรับรองอาคารสีเขียวระดับโลก EDGE Advanced แห่งแรกในประเทศไทย
3. บริษัทได้รับมอบโล่ประกาศเกียรติคุณและเกียรติบัตร “องค์กรต้นแบบด้านสิทธิมนุษยชน ระดับดีเด่น ประจำปี 2568” ในงาน Human Rights Award 2025 จัดโดยกรมคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพ กระทรวงยุติธรรม
4. บริษัทได้รับการประเมินผลการกำกับดูแลกิจการประจำปี 2568 ในระดับ “ดีเลิศ” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 จัดทำโดย สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ได้รับการสนับสนุนจาก ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) และ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)
5. บริษัทได้รับผลประเมินหุ้นยั่งยืน SET ESG Ratings ปี 2568 ระดับ AA จากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

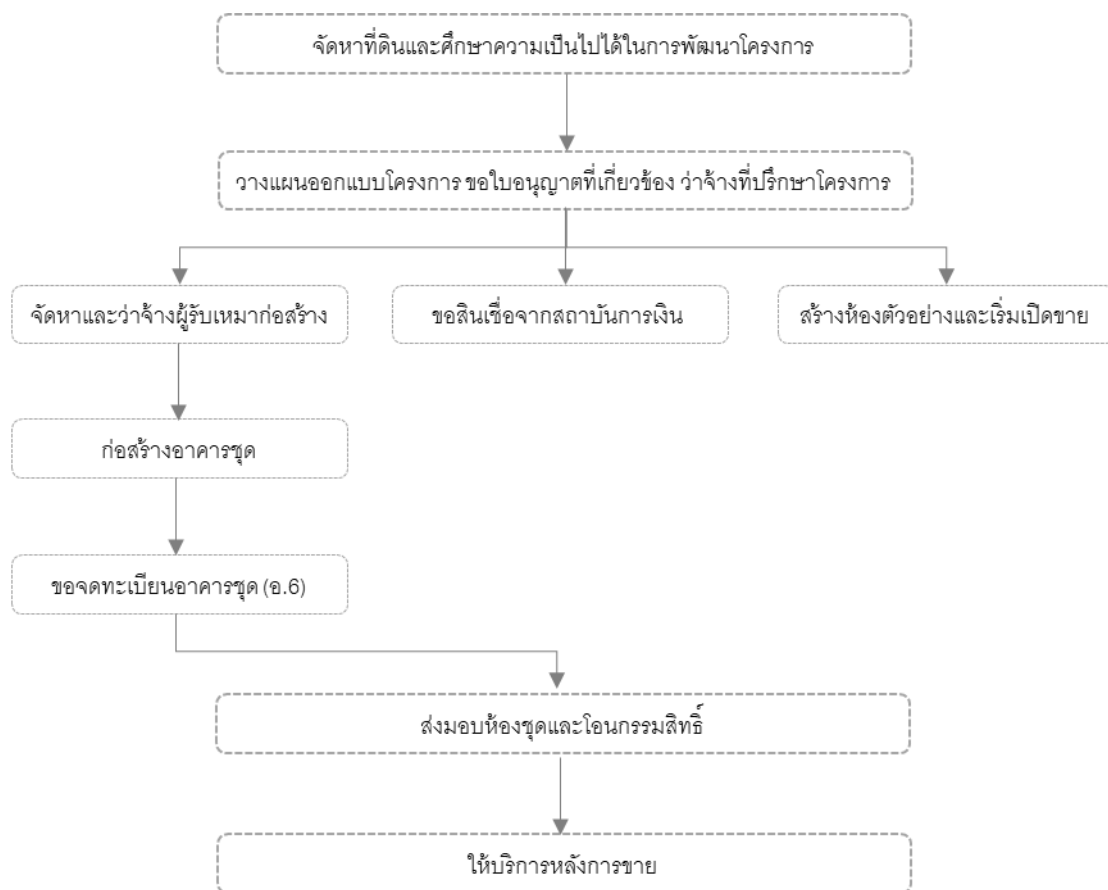
สะท้อนให้เห็นถึงความเป็นเลิศในการดำเนินธุรกิจและการเป็นผู้นำที่โดดเด่นในระดับภูมิภาค จึงเป็นเครื่องหมายแสดงถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบรับการสร้างสรรค์นวัตกรรมใหม่ๆ ควบคู่ไปกับการส่งเสริมคุณค่าที่ต้งามให้แก่สังคมอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน



การจัดหาที่ดินและศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ

1) การพัฒนาโครงการ

ภาพรวมขั้นตอนการพัฒนาโครงการ



รายละเอียดการพัฒนาโครงการ

1. การจัดหาที่ดินและศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ

ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทให้ความสำคัญในการพิจารณาคัดเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในการเติบโต เช่น พื้นที่ในเขตเมืองชั้นใน พื้นที่ใกล้ระบบแนวรถไฟฟ้าที่เชื่อมต่อระหว่างเขตเมืองชั้นในและชั้นกลาง หรือพื้นที่ใกล้แนวสถานียรถไฟฟ้าในอนาคต พื้นที่ในส่วนต่อขยายศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ (New CBD) โดยในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ บริษัทจะติดต่อผ่านนายหน้าที่ดินที่นำเสนอที่ดินให้บริษัท 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 ฝ่ายพัฒนารูขีและฝ่ายกฎหมายจะติดต่อทำ สัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาซื้อขาย และกำหนดระยะเวลาการชำระเงินและโอนกรรมสิทธิ์ต่อไป ซึ่งการศึกษา ความเป็นไปได้ก่อนการเข้าซื้อที่ดินจะใช้เวลาประมาณ 3 เดือน

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

2. วางแผนออกแบบโครงการ ขออนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง และว่าจ้างที่ปรึกษาโครงการ

เมื่อบริษัทรับโอนที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ฝ่ายพัฒนารูขี ฝ่ายออกแบบ ฝ่ายก่อสร้าง ฝ่ายขาย และฝ่าย การตลาดจะประชุมร่วมกันเพื่อกำหนดรายละเอียดของโครงการ รูปแบบ จำนวนห้อง กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ราคา ขาย โดยอาจจะว่าจ้างที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น บริษัทที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อม ที่ปรึกษาด้านการ ออกแบบ ที่ปรึกษาวิศวกรโครงสร้าง เพื่อร่วมกันกับผู้ดำเนินการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โดยฝ่ายที่เกี่ยวข้องจะดำเนินการขออนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างภายหลังได้รับอนุญาต 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 BOM) 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 โดยจะว่าจ้างผู้รับเหมาตามลักษณะ ประเภทของงาน ที่สอดคล้องกับประสิทธิภาพของผู้รับเหมาแต่ละราย เช่น งานโครงสร้างอาคาร งาน สถาปัตยกรรม งานตกแต่งภายใน งานระบบประกอบอาคาร และงานติดตั้งเครื่องจักรอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

ทั้งนี้ ขอบเขตของแต่ละส่วนงานอาจแตกต่างกันตามขนาดของโครงการ เนื่องจากบริษัทต้องการควบคุมผลงานอย่างใกล้ชิดและลดต้นทุนในการก่อสร้าง โดยขอบเขตการทำงานของผู้รับเหมาแต่ละรายจะครอบคลุมตั้งแต่การจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ตามที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง เช่น อิฐ หิน ปูน ทราย และเหล็ก เป็นต้น รวมถึงแรงงานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง พร้อมทั้งการรับประกันผลงาน ตามที่ระบุในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างแบบเหมารวม (Lump sum Contract) บริษัทจะพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างโดยพิจารณาประวัติการทำงานที่ผ่านมาในอดีต ผลงานโครงการที่ผ่านมา ประสบการณ์ในการทำงานในหน้าที่เกี่ยวข้อง ผลการดำเนินงาน แหล่งเงินทุน และความพร้อมด้านแรงงาน เป็นต้น

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

นอกจากนี้บริษัทได้ส่งที่ปรึกษาด้านต้นทุนโครงการแล้ว 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 เพอร์ริเจอร์ต่าง 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

2) ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

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

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

1.2.2. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท บริษัทย่อย และ/หรือกิจการร่วมค้า (“กลุ่มบริษัท”) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 รายละเอียดตามหัวข้อข้างล่างนี้

บริษัทมีทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีภาระผูกพัน (นับเฉพาะสินค้ำคงเหลือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์) จำนวน 243.17 ล้านบาท และสัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่มีภาระผูกพันต่อทรัพย์สินรวม เท่ากับร้อยละ 1.22 ตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิเฉพาะส่วนที่ไม่มีภาระผูกพัน (ล้านบาท)	สัดส่วนของสินทรัพย์ที่ไม่มีภาระผูกพัน (แยกประเภท) ต่อสินทรัพย์ทั้งหมด (ร้อยละ)
1	สินค้ำคงเหลือ	บมจ. ไชมิส แอสเสท	47.28	0.24
2	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	บมจ. ไชมิส แอสเสท	81.40	0.41
3	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	บมจ. ไชมิส แอสเสท	114.50	0.57
รวม			243.17	1.22

1. สินค้ำคงเหลือ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 สินค้ำคงเหลือของกลุ่มบริษัทมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 14,294.92 ล้านบาท (แบ่งเป็นสัดส่วนของ บมจ. ไชมิส แอสเสท จำนวน 7,834.97 ล้านบาท บริษัทย่อย และ/หรือกิจการร่วมค้า จำนวน 6,459.95 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำสินค้ำคงเหลือบางส่วน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 13,548.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 54.99 ของสินทรัพย์รวม ไปจดจำนองเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่น หุ้นกู้ระยะสั้น หุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน โดยสินค้ำคงเหลือที่ติดภาระผูกพันดังกล่าวแบ่งเป็น ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 12,817.87 ล้านบาท และสินค้ำสำเร็จรูป โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี 730.73 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 52.03 และร้อยละ 2.97 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

นอกจากนี้ สำหรับสินค้ำคงเหลือ มีมูลค่าตามบัญชีตามงบเฉพาะกิจการของ บมจ. ไชมิส แอสเสท จำนวน 7,834.97 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นมูลค่าที่ไม่มีภาระผูกพัน จำนวน 47.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.24 ของสินทรัพย์รวมตามงบเฉพาะกิจการ

ทั้งนี้ สินค้ำคงเหลือของกลุ่มบริษัทมีรายละเอียดตามตารางข้างล่างนี้

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1	บมจ. ไชมิส แอสเสท	โครงการ Siamese Kin Ramintra	เป็นเจ้าของ	45.34	เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากบุคคล จำนวน 3 แปลง

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
2	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท	โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	เป็นเจ้าของ	4.01	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 4 จำนวน 2 ห้องชุด
3	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท	โครงการ Siamese Exclusive 31	เป็นเจ้าของ	9.05	จดจำนองกับหุ้นกู้ 1 รุ่น จำนวน 1 ห้องชุด
4	บจก. ไชยมิตร คิวินส์	โครงการ Siamese Exclusive Queens	เป็นเจ้าของ	148.60	จดจำนองสถาบันการเงินแห่งที่ 9 จำนวน 4 ห้องชุด และจดจำนองกับหุ้นกู้ 1 รุ่น จำนวน 55 ห้องชุด
5	บจก. ไชยมิตร สุขุมวิท	โครงการ Siamese Sukhumvit 48	เป็นเจ้าของ	246.34	จดจำนองหุ้นกู้ 4 รุ่น จำนวน 11 ห้องชุด และจำนองสถาบันการเงินแห่งที่ 4 จำนวน 20 ห้องชุด
6	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท	โครงการ Siamese Exclusive 42	เป็นเจ้าของ	10.75	จดจำนองกับหุ้นกู้ 1 รุ่นจำนวน 1 ห้องชุด
7	บจก. เอส สุขุมวิท 87	โครงการ Siamese Sukhumvit 87	เป็นเจ้าของ	8.14	จดจำนองหุ้นกู้ 1 รุ่น จำนวน 1 ห้องชุด
8	บจก. ไชยมิตร พระรามเก้า	โครงการ Landmark At MRTA Station	เป็นเจ้าของ	3,993.38	จดจำนองกับหุ้นกู้ 13 รุ่น จำนวน 412 ห้องชุด, จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 2 จำนวน 56 ห้องชุด,จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 9 จำนวน 21 ห้องชุด , จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 10 และ 11 จำนวน 301 ห้องชุด และเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากบุคคล จำนวน 33 แปลง
9	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท	โครงการ The Collection	เป็นเจ้าของ	1,209.27	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 1,678.0 ล้านบาท
10	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท	โครงการ Siamese Exclusive Ratchada	เป็นเจ้าของ	1,242.32	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 1,314.0 ล้านบาท

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
11	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท	โครงการ Monsane Exclusive Villa Ratchapruk-Pinklao	เป็นเจ้าของ	965.97	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 3 วงเงินกู้ 760.0 ล้านบาท
12	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท	โครงการ Landmark At Kaset TSH Station	เป็นเจ้าของ	1,246.27	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 3 วงเงินกู้ 900.0 ล้านบาท
13	บจก. ไชยมิตร รังสิต	โครงการ Siamese Holm Phahol-Vibhavadi	เป็นเจ้าของ	928.44	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 656.2 ล้านบาท
14	บจก. ไชยมิตร รังสิต	โครงการ Siamese Future Phaholyothin-Rangsit	เป็นเจ้าของ	238.01	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 41.2 ล้านบาท
15	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท	โครงการ Monsane Ratchapruet - Chaeng Watthana	เป็นเจ้าของ	1,079.35	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 7 วงเงินกู้ 814.0 ล้านบาท
16	บจก. ไชยมิตร ดลิ่งชัน	โครงการ Siamese Talingchan	เป็นเจ้าของ	310.01	จดจำนองกับบริษัทเอกชน วงเงินกู้ 90.0 ล้านบาท
17	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท	โครงการ Landmark At Grand Station B	เป็นเจ้าของ	2,017.32	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 5 วงเงินกู้ 1,273 ล้านบาท
18	บจก. ร่มรื่นธานี	โครงการ Siamese Blossom Phahol-Vibhavadi	เป็นเจ้าของ	459.77	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 641 ล้านบาท



ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
19	บจก. ไชยมิตร รังสิต	โครงการ Siamese Commercial Phahol- Vibhavadi	เป็นเจ้าของ	54.79	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 48.9 ล้านบาท
20	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท	โครงการ Blossom Condo at Fashion Altitude	เป็นเจ้าของ	4.27	จดจำนองกับหุ้นกู้ 2 รุ่น จำนวน 3 ห้อง ชุด
21	บจก. ไชยมิตร สาทร 1	ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn- Charoenrat	เป็นเจ้าของ	19.63	จดจำนองกับหุ้นกู้ 4 รุ่น จำนวน 11 ห้อง ชุด
22	บจก. ไชยมิตร สาทร 2	ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn- Charoenrat	เป็นเจ้าของ	21.94	จดจำนองกับหุ้นกู้ 1 รุ่น จำนวน 11 ห้อง
23	บจก. ไชยมิตร สาทร 3	ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn- Charoenrat	เป็นเจ้าของ	18.69	จดจำนองกับหุ้นกู้ 2 รุ่น จำนวน 10 ห้อง
24	บจก. ไชยมิตร เวลท์	โครงการ Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39	เป็นเจ้าของ	6.65	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 3 วงเงินกู้ 1,016 ล้านบาท
25		อื่น ๆ		6.62	ไม่มีภาระผูกพัน
รวม				14,294.92	

2. ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทไม่มีที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 2,868.04 ล้านบาท (แบ่งเป็นสัดส่วนของ บมจ. ไชมิส แอสเสท จำนวน 1,189.50 ล้านบาท บริษัทย่อย และ/หรือกิจการร่วมค้า จำนวน 1,678.54 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทนำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วนที่มีมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,006.57 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.14 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน

นอกจากนี้ สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีมูลค่าตามบัญชีตามเฉพาะกิจการของ บมจ. ไชมิส แอสเสท จำนวน 1,108.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.55 ของสินทรัพย์รวมตามเฉพาะกิจการ ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทมีรายละเอียดตามตารางข้างล่างนี้

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1	บมจ. ไชมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Plot B จำนวน 1 ห้อง	เป็นเจ้าของ	8.61	ไม่มีภาระผูกพัน
2	บมจ. ไชมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Ratchakru จำนวน 4 ห้อง	เป็นเจ้าของ	27.85	จดจำนองกับหุ้นกู้ 1 รุ่น จำนวน 4 ห้องชุด
3	บมจ. ไชมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Altitude จำนวน 8 ห้อง	เป็นเจ้าของ	25.55	จดจำนองกับหุ้นกู้ 4 รุ่น จำนวน 8 ห้องชุด
4	บมจ. ไชมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat จำนวน 14 ห้อง	เป็นเจ้าของ	354.63	จดจำนองกับหุ้นกู้ 2 รุ่น จำนวน 14 ห้องชุด
5	บมจ. ไชมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 31 ห้อง	เป็นเจ้าของ	342.78	จดจำนองกับหุ้นกู้ 5 รุ่น จำนวน 13 ห้องชุดและจดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 10 จำนวน 18 ห้องชุด
6	บมจ. ไชมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Gioia จำนวน 2 ห้อง	เป็นเจ้าของ	6.85	จดจำนองกับหุ้นกู้ 2 รุ่น จำนวน 2 ห้องชุด
7	บจก. ไชมิส สุขุมวิท 87	ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 87 จำนวน 18 ห้อง	เป็นเจ้าของ	82.91	จดจำนองกับหุ้นกู้ จำนวน 2 รุ่น

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
					จำนวน 5 ห้องชุด และจดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 8 จำนวน 13 ชุด
8	บจก. ไชยมิตร สุขุมวิท	ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 65 ห้อง	เป็นเจ้าของ	361.29	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 4 จำนวน 44 ห้องชุด และจดจำนองหุ้นกู้จำนวน 4 รุ่น จำนวน 21 ห้องชุด
9	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท	ที่ดินตั้งป้ายโฆษณา และอาคารที่พักคนงาน จำนวน 1 แปลง	เป็นเจ้าของ	3.30	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 3
10	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 29 ห้อง	เป็นเจ้าของ	277.55	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 2 จำนวน 18 ห้องชุด, จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 10 จำนวน 4 ห้องชุด และจดจำนองกับหุ้นกู้ 3 รุ่น จำนวน 7 ห้องชุด
11	บจก. ไชยมิตร ควีนส์	ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive Queens จำนวน 24 ห้อง	เป็นเจ้าของ	278.91	จดจำนองหุ้นกู้ 1 รุ่น จำนวน 24 ห้องชุด
12	บจก. ไชยมิตร พระรามเก้า	ห้องชุดโครงการ Landmark At MRTA Station จำนวน 167 ห้องชุด	เป็นเจ้าของ	987.72	จดจำนองหุ้นกู้ 6 รุ่น จำนวน 79 ห้องชุด, จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 2 จำนวน 4 ห้องชุด, จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 6 จำนวน 59 ห้องชุด และจด

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
					จำนวนกับสถาบันการเงินแห่งที่ 10 และ 11 จำนวน 24 ห้องชุด
13	บจก. ไฮบริด คิทเชน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 1 แปลง และห้องชุด จำนวน 2 ห้องชุด	เป็นเจ้าของ	22.36	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 6 ที่ดิน จำนวน 1 แปลง
14	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Nanglinchee จำนวน 2 ห้องชุด	เป็นเจ้าของ	15.77	จดจำนองหุ้นกู้ 1 รุ่น จำนวน 2 ห้องชุด
15	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท	อื่น ๆ	เป็นเจ้าของ	71.96	ไม่มีภาระผูกพัน
รวม				2,868.04	

4. ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 6,230.40 ล้านบาท (แบ่งเป็นสัดส่วนของ บมจ. ไชยมิตร แอสเสท จำนวน 2,555.91 ล้านบาท บริษัทย่อย และ/หรือกิจการร่วมค้า จำนวน 3,674.49 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ บางส่วน โดยมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 5,099.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.70 ของสินทรัพย์รวม ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน

นอกจากนี้ สำหรับที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ มีมูลค่าตามบัญชีตามงบเฉพาะกิจการของ บมจ. ไชยมิตร แอสเสท จำนวน 2,555.91 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นมูลค่าที่ไม่มีภาระผูกพัน จำนวน 114.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.57 ของสินทรัพย์รวมตามงบเฉพาะกิจการ

ทั้งนี้ ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ของกลุ่มบริษัทมีรายละเอียดตามตารางข้างล่างนี้

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท และ บริษัทย่อย	ที่ดินอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	เป็นเจ้าของ	6,048.91	จดจำนองหุ้นกู้ จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 2 วงเงิน 50.0 ล้านบาท จำนวน 2 วงเงิน, วงเงิน 60.0 ล้านบาท, วงเงิน 80.0 ล้านบาท, วงเงิน 136.0 ล้านบาท และวงเงิน 40.0 ล้านบาท

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
					จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 3 วงเงิน 220 ล้านบาท, 915 ล้านบาท และวงเงิน 1,016 ล้านบาท
					จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 4 วงเงิน 200.0 ล้านบาท, วงเงิน 150.0 ล้านบาท และวงเงิน 100.0 ล้านบาท
					จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 6 วงเงิน 300.0 ล้านบาท, วงเงิน 400.0 ล้านบาท และวงเงิน 80.0 ล้านบาท
					จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 8 วงเงิน 100.0 ล้านบาท
					จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 9 วงเงิน 50.0 ล้านบาท และ 55.0 ล้านบาท
					จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 10 วงเงิน 180.0 ล้านบาท, วงเงิน 95 ล้านบาท และ วงเงิน 300.0 ล้านบาท จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 11 วงเงิน 300.0 ล้านบาท
2	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท และ บริษัทย่อย	อาคารชั่วคราว	เป็นเจ้าของ	1.21	ไม่มีภาระผูกพัน
3	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท และ บริษัทย่อย	เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	เป็นเจ้าของ	107.06	ไม่มีภาระผูกพัน
4	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท และ บริษัทย่อย	อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	เป็นเจ้าของ	2.51	ไม่มีภาระผูกพัน
5	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท และ บริษัทย่อย	ยานพาหนะ	เป็นเจ้าของ	2.75	ไม่มีภาระผูกพัน

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
6	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท และ บริษัทย่อย	ระบบ EV Charger & Solar Panel	เป็นเจ้าของ	13.29	ไม่มีภาระผูกพัน
7	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท และ บริษัทย่อย	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	เป็นเจ้าของ	54.66	ไม่มีภาระผูกพัน
7.1	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท	ที่ดินอยู่ระหว่างการปรับปรุง	เป็นเจ้าของ	5.74	ไม่มีภาระผูกพัน
7.2	บจก. ไชยมิตร เทคโนโลยี	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	เป็นเจ้าของ	12.71	ไม่มีภาระผูกพัน
7.3	บจก. ไชยมิตร พระรามเก้า	อาคารที่อยู่ในระหว่างการปรับปรุง	เป็นเจ้าของ	35.31	ไม่มีภาระผูกพัน
7.4	บจก. ไชยมิตร เทสต์	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง	เป็นเจ้าของ	0.90	ไม่มีภาระผูกพัน
รวม				6,230.40	

5. สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 สินทรัพย์สิทธิการใช้ของบริษัท บริษัทย่อย และ/หรือกิจการร่วมค้า มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 297.35 ล้านบาท (แบ่งเป็นส่วนของ บมจ. ไชยมิตร แอสเสท ทั้งหมด จำนวน 3.28 ล้านบาท และ/หรือกิจการร่วมค้า จำนวน 294.07 ล้านบาท)

นอกจากนี้ สำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้ มีมูลค่าตามบัญชีตามประเภทกิจการของ บมจ. ไชยมิตร แอสเสท จำนวน 3.28 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นมูลค่าที่ไม่มีภาระผูกพัน จำนวน 3.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.02 ของสินทรัพย์รวมตามประเภทกิจการ

ทั้งนี้ สินทรัพย์สิทธิการใช้ของกลุ่มบริษัทมีรายละเอียดตามตารางข้างล่างนี้

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท	สิทธิการใช้	เป็นเจ้าของ	3.28	ไม่มีภาระผูกพัน
2	บจก. ไชยมิตร เวลท์	สิทธิการใช้	เป็นเจ้าของ	0.31	ไม่มีภาระผูกพัน
3	บจก. ไฮบริด คีทเซ็น	สิทธิการใช้	เป็นเจ้าของ	293.76	ไม่มีภาระผูกพัน
รวม				297.35	

6. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นของบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 4.46 ล้านบาท (แบ่งเป็นส่วนของ บมจ. ไชมิส แอสเสท จำนวน 3.22 ล้านบาท บริษัทย่อย และ/หรือกิจการร่วมค้า จำนวน 1.24 ล้านบาท)

นอกจากนี้ สำหรับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น มีมูลค่าตามบัญชีตามงบเฉพาะกิจการของ บมจ. ไชมิส แอสเสท จำนวน 3.22 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นมูลค่าที่ไม่มีภาระผูกพัน จำนวน 3.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.02 ของสินทรัพย์รวมตามงบเฉพาะกิจการ

ทั้งนี้ สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัทมีรายละเอียดตามตารางข้างล่างนี้

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1	บมจ. ไชมิส แอสเสท	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	เป็นเจ้าของ	3.22	ไม่มีภาระผูกพัน
2.	บริษัทย่อย และ/หรือกิจการร่วมค้า	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	เป็นเจ้าของ	1.24	ไม่มีภาระผูกพัน
รวม				4.46	

7. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทลงทุนในบริษัทย่อย 23 บริษัท โดยบันทึกมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามงบการเงินเฉพาะของบริษัท ด้วยวิธีราคาทุน รวมทั้งสิ้น 3,241.36 ล้านบาท (แบ่งเป็นส่วนของ บมจ. ไชมิส แอสเสท ทั้งหมด จำนวน 3,241.36 ล้านบาท) มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายการ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนตามราคาทุน ณ 31 มีนาคม 2569 (ล้านบาท)
1	บริษัท ไชมิส สุรวงศ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	0.50	13.15
2	บริษัท ไชมิส สุขุมวิท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	528.34
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	91.28	491.10
7	บริษัท ไชมิส เวลท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	1,850.00
8	บริษัท ไชมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด	ศูนย์ฝึกอบรม	99.97	1.00
9	บริษัท ไชมิส เทสต์ จำกัด	ร้านอาหาร	99.98	59.60
10	บริษัท ไชมิส เวลเนส จำกัด	ให้คำปรึกษาส่งเสริมสุขภาพ	51.00	0.51

ลำดับ	รายการ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วน การลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุน ตามราคาทุน ณ 31 มีนาคม 2569 (ล้านบาท)
11	บริษัท ไชยมิตร เทคโนโลยี จำกัด	วิจัยและพัฒนา	99.99	10.00
12	บริษัทบริหารสินทรัพย์ ไชยมิตร แอนด์ เวลธ์ จำกัด	บริหารสินทรัพย์	70.00	21.00
13	บริษัท ไชยมิตร รังสิต จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	22.10	89.50
14	บริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด	ให้บริการเช่าพื้นที่และอุปกรณ์ครัว	99.99	25.00
15	บริษัท ไชยมิตร ดลิงชั่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	1.00
16	บริษัท ไชยมิตร บิสโทร จำกัด	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	99.98	1.00
17	บริษัท ไชยมิตร เอสเตท 1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามแผนการ พัฒนาธุรกิจ	99.98	1.00
18	บริษัท ไชยมิตร ฮอสพิทอลลิตี้ 1 จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไชยมิตร มินบุรี การแพทย์ จำกัด)	กิจกรรมคลินิกโรคทั่วไป	51.00	0.51
19	บริษัท ไชยมิตร ฮอสพิทอลลิตี้ 2 จำกัด	บริหารธุรกิจโรงแรม	99.98	1.00
20	บริษัท อินเตอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ส่งเสริมการตลาด	99.97	0.05
21	บริษัท ไชยมิตร สาทร 1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.98	1.00
22	บริษัท ไชยมิตร สาทร 2 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.98	1.00
23	บริษัท ไชยมิตร สาทร 3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.98	1.00
รวม				3,241.36

8. เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทลงทุนในการร่วมค้ารวม 7 บริษัท โดยบันทึกมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม ด้วยวิธีส่วนได้เสีย และบันทึกเงินลงทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ด้วยวิธีราคาทุน รวมทั้งสิ้น 85.55 ล้านบาท และ 106.51 ล้านบาท ตามลำดับ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายการ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย ณ 31 มีนาคม 2569 (ล้านบาท)	มูลค่าเงินลงทุนตามราคาทุน ณ 31 มีนาคม 2569 (ล้านบาท)
1	บริษัท ออคโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและให้เช่า อสังหาริมทรัพย์	51.00	50.21	28.46
2	บริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด	ให้บริการด้านการบริหารจัดการโรงแรม	49.00	5.72	-
3	บริษัท ไชมิส พรวิเนีย จำกัด	เพื่อสุขภาพประเภทเสริมความงาม	60.00	-	0.60
4	บริษัท ไชมิส ฮอสพิทอล ลิตี้ 3 จำกัด	พัฒนาโครงการและบริหารธุรกิจโรงแรม	51.00	28.23	76.50
5	บริษัท ไชมิส สโตน ดีเวล อปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ไดนาสตี สโตน จำกัด”)	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	19.00	-	0.95
6	บริษัท ไชมิส มูน จำกัด	ร้านอาหาร	40.00	1.40	-
7	บริษัท แอมเบอร์ แบงค็อก จำกัด	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	25.00	-	-
รวม				85.55	106.51

1.2.3. เงินกู้ยืม

บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน และมีการออกหุ้นกู้ โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 รายละเอียดดังนี้

1. สถาบันการเงินแห่งที่ 1

1.1 วงเงินกู้ 15.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 8.61 ล้านบาท)

1.2 วงเงินกู้ 1,678.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 516.00 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงินปันผล ดังนี้

1) โครงการ The Collection กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

1.3 วงเงินกู้ 1,314.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 574.00 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงินปันผล ดังนี้

1) สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โครงการ Siamese Exclusive Ratchada กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

1.4 วงเงินกู้ 746.30 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 256.30 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและมีเงื่อนไข ดังนี้

1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ Siamese Holm Phahol-Vibhavadi กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

1.5 วงเงินกู้ 641.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 118.44 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและมีเงื่อนไข ดังนี้

1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ Siamese Blossom Phahol - Vibhavadi กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

2. สถาบันการเงินแห่งที่ 2

2.1 วงเงินกู้ 50.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 49.00 ล้านบาท)

1) อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารกลุ่มที่ 1 กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

2.2 วงเงินกู้ 50.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 49.00 ล้านบาท)

1) อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารกลุ่มที่ 1 กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

2.3 วงเงินกู้ 60.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 59.65 ล้านบาท)

1) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 19 ห้อง กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

2) ที่ดินพื้นที่ 0-1-18 ไร่ กรรมสิทธิ์ของกรรมการบริษัทฯ

2.4 วงเงินกู้ 136.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 39.10 ล้านบาท)

1) จำนวนลำดับ 2 ที่ดินพื้นที่ 0-1-18 ไร่ กรรมสิทธิ์ของกรรมการบริษัทฯ

2) ห้องชุดโครงการ Landmark At MRTA Station จำนวน 37 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

2.5 วงเงินกู้ 80.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 44.33 ล้านบาท)

1) จำนวนลำดับ 3 ที่ดินพื้นที่ 0-1-18 ไร่ กรรมสิทธิ์ของกรรมการบริษัทฯ

2) ห้องชุดโครงการ Landmark At MRTA Station จำนวน 23 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

2.6 วงเงินกู้ 40.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 40.00 ล้านบาท)

1) จำนวนลำดับ 4 ที่ดินพื้นที่ 0-1-18 ไร่ กรรมสิทธิ์ของกรรมการบริษัทฯ

2) ห้องชุดโครงการ Landmark At MRTA Station จำนวน 37 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

3. สถาบันการเงินแห่งที่ 3

3.1 วงเงินกู้ 900.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 650.0 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและมีเงื่อนไข ดังนี้

1) ที่ดินเปล่า พื้นที่ 14-3-48 ไร่ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

3.2 วงเงินกู้ 900.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 573.88 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

1) โครงการ Landmark At Kaset TSH Station กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

3.3 วงเงินกู้ 760.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 229.0 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

1) โครงการ Monsane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

4. สถาบันการเงินแห่งที่ 4

4.1 วงเงินกู้ 200.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 80.54 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไป เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

1) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 77 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

2) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn Charoenrat จำนวน 2 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

4.1 วงเงินกู้ 100.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 9.43 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไป เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

1) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn Charoenrat จำนวน 2 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

2) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 77 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

4.2 วงเงินกู้ 150.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 32.47 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไป เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

1) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 77 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

2) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn Charoenrat จำนวน 2 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

5. สถาบันการเงินแห่งที่ 5

5.1 วงเงินกู้ 30.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 29.88 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไป เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ Landmark At Grand Station B กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

5.2 วงเงินกู้ 1,243.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 1,076.38 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไป เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ Landmark At Grand Station B กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

6. สถาบันการเงินแห่งที่ 6

- 6.1 วงเงินกู้ 300.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 194.00 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้
- 1) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 19 ห้อง กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
 - 2) ที่ดินเปล่า พื้นที่ 0-0-18.00 ไร่ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 6.2 วงเงินกู้ 80.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 45.00 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้
- 1) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 20 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
 - 2) ที่ดินเปล่า พื้นที่ 0-0-18.00 ไร่ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 6.3 วงเงินกู้ 400.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 360.00 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม ดังนี้
- 1) ห้องชุดโครงการ Landmark At MRTA Station จำนวน 141 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
 - 2) ที่ดินเปล่า พื้นที่ 0-0-18.00 ไร่ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

7. สถาบันการเงินแห่งที่ 7

- 7.1 วงเงินกู้ 814.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 369.70 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้
- 1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ Monsane Ratchapruek - Chaeng Watthana กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 7.2 วงเงินกู้ 5.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 4.57 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้
- 1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ Monsane Ratchapruek - Chaeng Watthana กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

8. สถาบันการเงินแห่งที่ 8

- 8.1 วงเงินกู้ 100.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 90.61 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้
- 1) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 87 จำนวน 52 ห้อง กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
 - 2) ที่ดินเปล่า พื้นที่ 1-0-78.00 ไร่ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

9. สถาบันการเงินแห่งที่ 9

9.1 วงเงินกู้ 50.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 2.63 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

- 1) ที่ดินพื้นที่ 0-0-37.2 ไร่ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 2) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 1 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 3) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive Queens จำนวน 5 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

9.2 วงเงินกู้ 55.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 35.82 ล้านบาท)

โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

- 1) จำนวนลำดับ 2 ที่ดินพื้นที่ 0-0-37.2 ไร่ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 2) ห้องชุดโครงการ Landmark At MRTA Station จำนวน 21 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

10. สถาบันการเงินแห่งที่ 10

10.1 วงเงินกู้ 180.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 141.27 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม ดังนี้

- 1) ที่ดินพื้นที่ 0-0-26 ไร่ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 2) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 53 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

10.2 วงเงินกู้ 95.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 76.00 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม ดังนี้

- 1) จำนวนลำดับ 2 ที่ดินพื้นที่ 0-0-26 ไร่ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 2) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 18 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

10.3 วงเงินกู้ 500.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 155.82 ล้านบาท) โดยให้กู้ร่วมกับสถาบันการเงินแห่งที่ 11 จากวงเงิน 1,000 ล้านบาท และบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมสำหรับวงเงินร่วม ดังนี้

- 1) ที่ดินพื้นที่ 0-1-75 ไร่ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 2) ที่ดินพื้นที่ 0-1-95 ไร่ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 3) ที่ดินพื้นที่ 0-0-87 ไร่ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 4) ที่ดินพื้นที่ 0-0-13 ไร่ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 5) ห้องชุดโครงการ Landmark At MRTA Station จำนวน 326 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

11. สถาบันการเงินแห่งที่ 11

11.1 วงเงินกู้ 500.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 155.82 ล้านบาท) โดยให้กู้ร่วมกับสถาบันการเงินแห่งที่ 10 จากวงเงิน 1,000 ล้านบาท และบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมสำหรับวงเงินรวม ดังนี้

- 1) ที่ดินพื้นที่ 0-1-75 ไร่ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 2) ที่ดินพื้นที่ 0-1-95 ไร่ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 3) ที่ดินพื้นที่ 0-0-87 ไร่ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 4) ที่ดินพื้นที่ 0-0-13 ไร่ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 5) ห้องชุดโครงการ Landmark At MRTA Station จำนวน 326 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

12. หุ้นกู้คงค้าง

12.1 หุ้นกู้ระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 2/2567 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 คงเหลือ 1,200 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

- 1) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive Queens จำนวน 59 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 2) ห้องชุดโครงการ Siamese Ratchakru จำนวน 14 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 3) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat จำนวน 9 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 4) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 8 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 5) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 87 จำนวน 20 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 6) ห้องชุดโครงการ Landmark At MRTA Station จำนวน 1 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

12.2 หุ้นกู้ระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 3/2567 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 975.80 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นกู้มีประกัน จำนวน 583.20 ล้านบาท และ 392.60 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

- 1) ที่ดินพื้นที่ 7-1-86.20 ไร่ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 2) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo at Fashion Altitude จำนวน 7 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 3) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 7 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 4) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat จำนวน 37 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 5) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 5 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 6) ห้องชุดโครงการ Siamese Nanglinchee จำนวน 2 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 7) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 28 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 8) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 3 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 9) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 87 จำนวน 33 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 10) ห้องชุดโครงการ Landmark At MRTA Station จำนวน 5 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

12.3 หุ้นกู้ระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 5/2567 ชุดที่ 2 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 121.50 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

- 1) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo at Fashion Altitude จำนวน 2 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 2) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 3 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 3) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 3 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 4) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 87 จำนวน 14 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 5) ห้องชุดโครงการ Siamese Gioia จำนวน 1 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

12.4 หุ้นกู้ระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 5/2567 ชุดที่ 3 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 543.40 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

- 1) ที่ดินพื้นที่ 0-1-49.5 ไร่ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 2) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 6 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 3) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 2 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 4) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 5 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 5) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 87 จำนวน 63 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 6) ห้องชุดโครงการ Landmark At MRTA Station จำนวน 18 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 7) ห้องชุดโครงการ Siamese Gioia จำนวน 1 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

12.5 หุ้นกู้ระยะยาวไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 120.80 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน

12.6 หุ้นกู้ระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 101.80 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

- 1) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 1 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 2) ห้องชุดโครงการ Landmark At MRTA Station จำนวน 7 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

12.7 หุ้นกู้ระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 3 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 580.10 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

- 1) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 1 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 2) ห้องชุดโครงการ Landmark At MRTA Station จำนวน 96 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 3) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 87 จำนวน 4 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 4) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat จำนวน 1 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

12.8 หุ้นกู้ระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 1 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 49.80 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน

- 12.9 หุ้นกู้ระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 2 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 56.40 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้
- 1) ที่ดินพื้นที่ 0-1-72.00 ไร่ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
 - 2) ห้องชุดโครงการ Landmark At MRTA Station จำนวน 5 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 12.10 หุ้นกู้ระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 3 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 327.40 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้
- 1) ห้องชุดโครงการ Landmark At MRTA Station จำนวน 34 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
 - 2) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 87 จำนวน 1 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
 - 3) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 3 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
 - 4) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat จำนวน 2 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
 - 5) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 4 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
 - 6) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo at Fashion Altitude จำนวน 1 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 12.11 หุ้นกู้ระยะยาวไม่มีประกัน ครั้งที่ 3/2568 ชุดที่ 1 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 62.50 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน
- 12.12 หุ้นกู้ระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 3/2568 ชุดที่ 2 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 366.30 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้
- 1) ที่ดินพื้นที่ 1-0-16.40 ไร่ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
 - 2) ห้องชุดโครงการ Landmark At MRTA Station จำนวน 6 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
 - 3) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 4 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
 - 4) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 1 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
 - 5) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 28 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
 - 6) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 87 จำนวน 2 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
 - 7) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 24 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 12.13 หุ้นกู้ระยะยาวไม่มีประกัน ครั้งที่ 4/2568 ชุดที่ 1 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 63.80 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน
- 12.14 หุ้นกู้ระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 4/2568 ชุดที่ 2 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 195.20 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้
- 1) ห้องชุดโครงการ Landmark At MRTA Station จำนวน 5 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 12.15 หุ้นกู้ระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 4/2568 ชุดที่ 3 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 421.40 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้

- 1) ที่ดินพื้นที่ 0-0-31.00 ไร่ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
 - 2) ห้องชุดโครงการ Landmark At MRTA Station จำนวน 81 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 12.16 หุ้นกู้ระยะสั้นมีประกัน ครั้งที่ 3/2568 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 50 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้
- 1) ที่ดินพื้นที่ 0-0-23.40 ไร่ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
 - 2) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 9 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 12.17 หุ้นกู้ระยะสั้นมีประกัน ครั้งที่ 4/2568 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 50 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้
- 1) ที่ดินพื้นที่ 0-0-95.00 ไร่ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
 - 2) ห้องชุดโครงการ Landmark At MRTA Station จำนวน 16 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 12.18 หุ้นกู้ระยะยาวไม่มีประกัน ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 1 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 68.20 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นกู้ไม่มีหลักประกัน
- 12.19 หุ้นกู้ระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 2 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 258.50 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้
- 1) ที่ดินพื้นที่ 0-0-41.70 ไร่ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
 - 2) ห้องชุดโครงการ Landmark At MRTA Station จำนวน 78 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
 - 3) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 1 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 12.20 หุ้นกู้ระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 3 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 จำนวน 466.50 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเงื่อนไข ดังนี้
- 1) ที่ดินพื้นที่ 0-1-43.60 ไร่ กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
 - 2) ห้องชุดโครงการ Landmark At MRTA Station จำนวน 139 ห้องชุด กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

1.2.4. งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีห้องชุดที่ได้ทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 806 หน่วย คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 3,283.16 ล้านบาท



สรุปสถานะการก่อสร้าง การขาย และการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

ชื่อโครงการ	โครงการทั้งหมด ¹		ส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ²		ส่วนที่ขาย				สถานะการขายและการโอนกรรมสิทธิ์					
	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	%ความคืบหน้าการขาย	เดือน / ปี ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท
1. กลุ่มโครงการแนวสูง - โครงการที่ปิดโครงการแล้ว														
1.1. Siamese Gioia	160	923.86	2	7.27	158	916.58			100%	Nov-55	158	916.60		
1.2. Siamese Thirty Nine	87	603.20			87	603.20			100%	Dec-56	87	603.20		
1.3. Siamese Ratcha Kru	279	1,619.50	7	113.83	272	1,505.66			100%	Aug-57	272	1,505.66		
1.4. Siamese Nanglin Chee	214	929.50			214	929.50			100%	Feb-58	214	929.50		
1.5. Siamese Exclusive 31	193	2,666.66	31	373.66	162	2,293.00			100%	Mar-62	162	2,293.00		
1.6. Blossom Condo @ Fashion Altitude	326	768.65	2	11.75	324	756.90			100%	Jun-60	324	756.90		
2. กลุ่มโครงการแนวสูง - โครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์														
2.1 Siamese Surawong	205	1,543.90			205	1,543.90	0	0.00	100%	Mar-59	205	1,543.90	0	0.00
2.2 Siamese Exclusive Queens	332	3,371.13	63	526.90	241	2,374.48	28	469.75	83%	Nov-62	240	2,353.48	1	21.00
2.3 Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	792	2,859.39	17	422.21	773	2,428.10	2	9.08	100%	Sep-61	773	2,428.10	0	0.00
2.4 Siamese Sukumvit 48	358	2,531.11	105	603.77	221	1,651.80	32	275.53	86%	Jul-63	220	1,644.40	1	7.40
2.5 Siamese Exclusive 42	454	3,377.54	107	668.10	347	2,709.45	0	0.00	100%	Jul-63	347	2,709.45	0	0.00
2.6 Blossom Condo @ Fashion Beyond	453	1,083.04	37	53.50	416	1,029.55			100%	Dec-61	416	1,029.55	0	0.00
2.7 Siamese Sukumvit 87	373	1,880.92	187	692.48	186	1,188.44	0	0.00	100%	Nov-63	186	1,188.44	0	0.00
3. กลุ่มโครงการแนวสูง - โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและการขาย														
3.1 Landmark At MRTA Station	1,852	11,354.83	456	3,138.94	914	4,991.25	482	3,224.63	61%	Q3/66	852	4,586.49	62	404.76
4. กลุ่มโครงการแนวสูง - โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและรอการพัฒนา														
4.1 Landmark At Grand Station	1,003	3,268.86			525	1,773.89	478	1,494.97	54%	Apr-69			525	1,773.89
4.2 Landmark At Kaset TSH Station	444	2,014.03	8	153.44	204	813.40	232	1,047.19	44%	Q3/69			204	813.40
5. กลุ่มโครงการแนวราบ - โครงการที่ปิดโครงการแล้ว														
5.1 Siamese Blossom @ Fashion	229	1,406.00	1	8.40	228	1,397.60			100%	Aug-56	228	1,397.60		
6. กลุ่มโครงการแนวราบ - โครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์														
6.1 Siamese Kin Ramintra Phase 1	70	801.91			69	795.26	1	6.65	99%	Dec-60	69	795.26	0	0.00
7. กลุ่มโครงการแนวราบ - โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและการขาย														
7.1 Monsane Exclusive Villa Ratchapruk-Pinklao	60	2,047.99	1	35.00	21	756.95	38	1,256.04	38%	Q4/66	16	549.55	5	207.40
7.2 Siamese Kin Ramintra Phase 2	36	285.17	0	-	30	233.66	6	51.51	82%	May-66	30	233.66	0	0.00
7.3 Siamese Holm Phahol-Vibhavadi	192	1,957.47	0	-	26	253.62	166	1,703.85	13%	Q4/66	24	239.83	2	13.79
7.3 Siamese Blossom Phahol-Vibhavadi	445	1,914.72	0	-	70	282.73	375	1,631.99	15%	Q4/67	65	265.41	5	17.32
7.4 Monsane Ratchapruk-Chaeng Watthana	187	3,269.56	0	-	18	385.37	169	2,884.19	12%	Q1/67	17	361.17	1	24.20
รวม	8,744	52,478.94	1,024	6,809.26	5,711	31,614.29	2,009	14,055.39	69%		4,905	28,331.15	806	3,283.16

¹ มูลค่าโครงการทั้งหมด ประกอบด้วย มูลค่าห้องชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่าย และมูลค่าห้องชุดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท² มูลค่าห้องชุดส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทแสดงด้วยราคาทุน ประกอบด้วย ห้องชุดที่บริษัทถือไว้เพื่อให้บริการเช่าระยะยาว และห้องชุดที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเพื่อให้บริการเช่าระยะสั้น (รายละเอียดเพิ่มเติมแสดงในรายละเอียดในแต่ละโครงการ) ซึ่งเป็นไปตามนโยบายของบริษัทในการลดความเสี่ยงจากความผันผวนของความต้องการซื้อห้องชุดพักอาศัย และลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการคอนโดมิเนียม โดยบริษัทจะนำห้องชุดดังกล่าวมาสร้างรายได้จากการเช่าและบริการในช่วงระยะเวลาหนึ่ง และบริษัทสามารถพิจารณาขายห้องชุดให้แก่ลูกค้าผู้ต้องการที่พักอาศัย หรือนักลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่แสวงหารายได้ค่าเช่าที่แน่นอน โดยในการพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินจะคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่บริษัทจะได้รับเปรียบเทียบกับเงินลงทุนของบริษัท

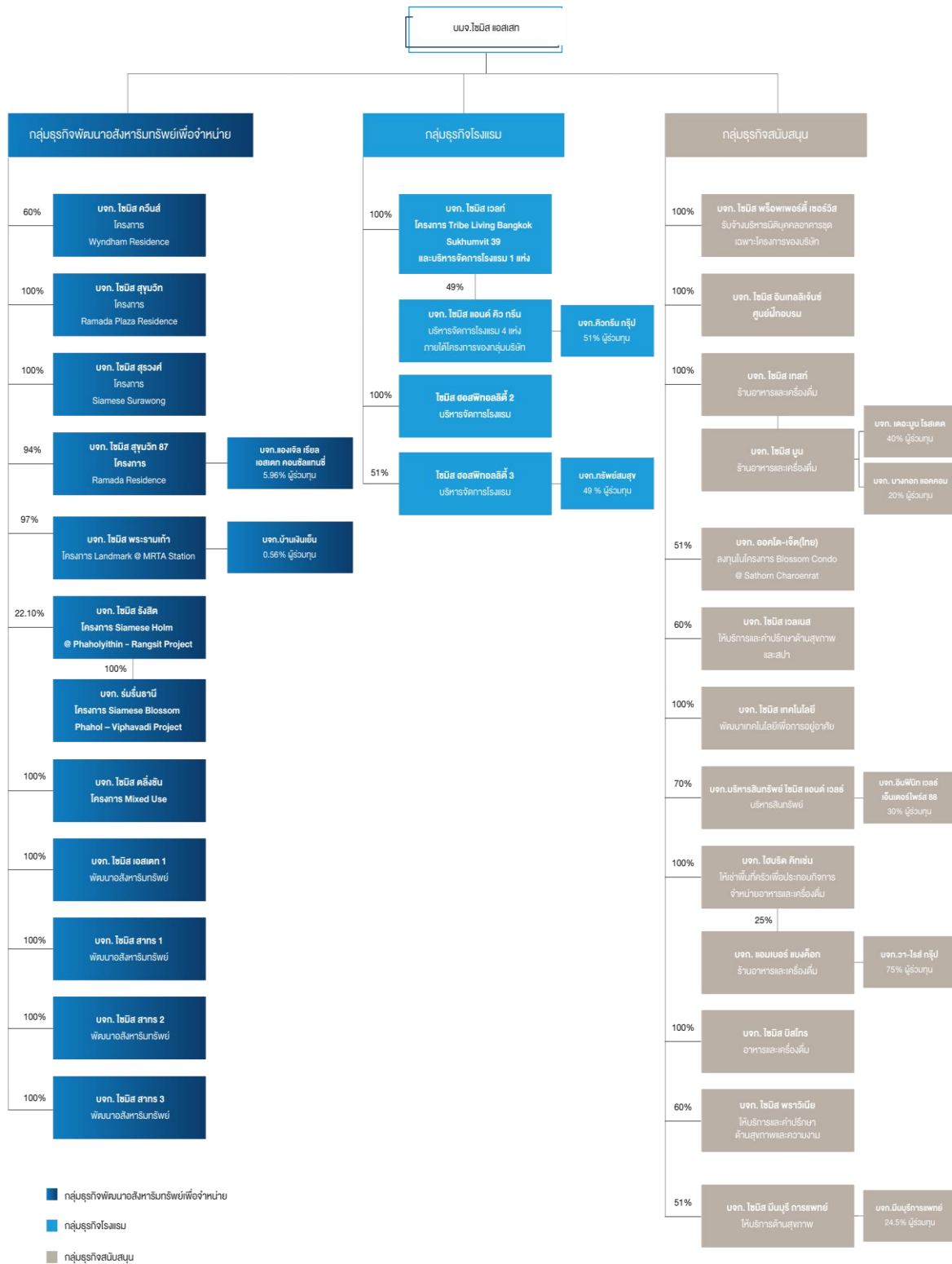
* โครงการ Siamese Nanglin Chee, โครงการ Siamese Exclusive 31, โครงการ Blossom Condo @ Fashion Altitude เป็นโครงการที่ปิดการขายทั้งโครงการแล้ว แต่บริษัทซื้อคืนห้องชุดจากลูกค้าและมีแผนนำมาขายต่อในอนาคต จึงทำให้เหลือห้องชุดในสินค้าคงเหลือ



1.3. โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1. โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 26 พฤษภาคม 2569



หมายเหตุ :

- ^{/1} ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท เอส สุภูมิวิทย์ ๘๗ จำกัด คือ แองเจิล ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 6 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด
- ^{/2} ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด คือ นางสาว ชิน จุเดีย นำ เอส พี และบริษัท บ้านเงินเย็น จำกัด ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 10 และร้อยละ 3 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ตามลำดับ
- ^{/3} ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ไชมิส ครีนส์ จำกัด คือ นางรัชณี บุญแย้ม และนายธัญญะ วงศ์พรพิญภาพ (“นายธัญญะ”) ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 39.5 และร้อยละ 0.5 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ตามลำดับ โดยนายธัญญะ และนางรัชณี บุญแย้ม ซึ่งเป็นมารดาของนายธัญญะ ทั้ง 2 ท่าน เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งตามนิยามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กจ.17/2551 เรื่องการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามนิยามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 12.95 ของทุนชำระแล้วก่อนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน
- ^{/4} ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด คือ Kew Green Group Limited ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด
- ^{/5} ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ไชมิส เทสต์ จำกัด คือ บริษัท เทสต์ ออฟ ชัคเชสส์ จำกัด ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 40 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด
- ^{/6} ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด คือ นาย โจเซฟ ลี บุน เล็ง และนางสาว ชิน จุเดีย นำ เอส พี ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 30 และร้อยละ 19 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ตามลำดับ
- ^{/7} ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัทย่อย ประกอบด้วย แองเจิล นางสาว ชิน จุเดีย นำ เอส พี Kew Green Group Limited บริษัท เทสต์ ออฟ ชัคเชสส์ จำกัด นาย โจเซฟ ลี บุน เล็ง นางสาวกรรณิการ์ พรหมสาขา ณ สกลนคร บริษัท บ้านเงินเย็น จำกัด และนางสาวประวีณนุช กิตติวัฒนบำรุงไม่เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งตามนิยามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กจ.17/2551 เรื่องการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ และไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามนิยามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- ^{/8} ผู้ถือหุ้นของบริษัท ไชมิส เวลเนส จำกัด ประกอบด้วยนายชัชวาลย์ ศรีจันทร์, นายสมเกียรติ ลลิตวงศา, นายกิตติชัย แก้วดี และ นางสาวตينا สิ่งสรรเสริญ ซึ่งเป็นบุตรของนายชวรงค์ สิ่งสรรเสริญ จึงเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งตามนิยามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กจ. 17/2551 เรื่องการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามนิยามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดของบริษัท บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้าของบริษัทมีดังนี้

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

ณ วันที่ 20 พฤษภาคม 2569 บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,360.32 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 1,198.91 ล้านบาท บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง โดย ณ วันที่ 20 พฤษภาคม 2569 บริษัทมีโครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัทรวมทั้งสิ้น 17 โครงการ (ไม่รวมโครงการที่ปิดไปแล้ว)

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 Landmark At MRTA Station
- (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 At Grand Station
- (12) โครงการ Landmark At Kaset TSH Station
- (13) โครงการ Monsane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao
- (14) โครงการ Monsane Ratchapruek – Chaeng Watthana
- (15) โครงการ The Collection 16
- (16) โครงการ Siamese Exclusive Ratchada
- (17) โครงการ Silver Age Residence and Medical Center

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

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 217.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม Wyndham Residence

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	784,223,711	748,542,475	733,666,915
หนี้สินรวม	171,102,184	184,140,538	180,769,859
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	613,121,527	564,401,937	552,897,056
รายได้รวม	273,576,776	124,444,398	125,041,599
ค่าใช้จ่ายรวม	93,032,240	88,472,789	85,157,082
ดอกเบี้ยจ่าย	198,415	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	144,168,456	27,200,396	31,895,119

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

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 201.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 0.50 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม Siamese Surawong

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	209,043,495	211,123,395	213,293,689
หนี้สินรวม	474,511	629,397	895,244
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	208,568,984	210,493,998	212,398,460
รายได้รวม	3,399,621	2,919,447	8,275,932
ค่าใช้จ่ายรวม	1,146,954	533,063	5,886,445
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	1,775,492	1,925,014	1,904,462

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

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 299.49 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม Siamese Sukhumvit 48 และเป็นผู้ถือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 ในโครงการ Ramada Plaza Residence (อาคาร A)

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	946,687,040	905,187,709	852,228,091
หนี้สินรวม	366,586,581	344,414,423	169,805,252
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	580,100,459	560,773,286	682,422,839
รายได้รวม	231,995,645	117,363,745	132,008,437
ค่าใช้จ่ายรวม	146,340,095	127,113,489	148,611,170
ดอกเบี้ยจ่าย	14,022,482	14,376,432	18,835,307
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	57,250,473	(19,353,761)	(28,350,447)

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

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.04 (โดยมีบริษัท แองเจิล เรียด เอสเตท คอนสตรัคชั่น จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 5.96) ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม Ramada Residence

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	848,180,013	739,057,883	703,068,554
หนี้สินรวม	687,787,946	589,554,293	568,723,625
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	160,392,067	149,503,590	134,344,929
รายได้รวม	195,960,285	127,162,506	118,503,325
ค่าใช้จ่ายรวม	136,385,571	101,705,072	95,506,299
ดอกเบี้ยจ่าย	39,725,316	39,073,787	41,748,084

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	15,811,022	(10,896,557)	(15,158,661)

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

ทุนจดทะเบียน 538.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 91.28 นางสาวชิน จุติเย่นา เอส พี ถือหุ้นร้อยละ 1.8 และ บริษัท บ้านเงินเย็น จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 0.56 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการ Landmark At MRTA Station ซึ่งเป็นโครงการแบบ Mixed Use ประกอบด้วยส่วนคอนโดมิเนียมเพื่อจำหน่าย โรงแรม และพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	6,709,973,493	5,547,659,826	5,699,277,693
หนี้สินรวม	6,666,808,811	4,864,133,895	4,284,431,149
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	43,164,682	683,525,931	1,414,846,544
รายได้รวม	407,024,460	3,066,956,640	1,414,846,544
ค่าใช้จ่ายรวม	372,842,429	2,266,851,417	947,465,354
ดอกเบี้ยจ่าย	3,468,148	15,513	11,588,524
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	24,199,287	639,963,100	413,320,613

เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด มีมติอนุมัติให้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 318.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 220.00 ล้านบาท ทำให้มีทุนจดทะเบียน 538.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญให้แก่บริษัท จำนวน 2,763,420 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และบริษัททยอยดังกล่าวได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2568

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

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1,850.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 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 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	2,022,689,340	2,162,798,640	2,080,461,241
หนี้สินรวม	1,799,267,691	2,036,762,549	994,671,787
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	223,421,649	126,036,091	1,085,789,454
รายได้รวม	167,165	102,331,350	158,965,843
ค่าใช้จ่ายรวม	17,689,774	128,888,220	141,126,491
ดอกเบี้ยจ่าย	15,337,211	94,470,369	125,267,017
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(26,568,994)	(97,531,404)	(90,246,637)

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

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

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 4.92 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่าน ไชมิส เวิลด์ ในสัดส่วนร้อยละ 49 โดยมี Kew Green Group Limited ถือหุ้นร้อยละ 51 ดำเนินธุรกิจบริหารโรงแรมในโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยรวม 4 แห่งภายใต้แบรนด์ 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 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	10,215,687	12,311,580	16,723,648.10
หนี้สินรวม	6,042,463	4,685,178	6,383,080.15
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	4,173,225	7,626,402	10,340,567.95
รายได้รวม	10,216,918	16,503,342	19,986,834.25
ค่าใช้จ่ายรวม	11,045,946	12,432,400	15,666,445.90
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(663,223)	3,453,178	2,714,165.82

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

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 5.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.98 ดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารนิติบุคคลอาคารชุดให้กับโครงการของบริษัท

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	11,818,289	18,072,062	23,128,986
หนี้สินรวม	6,598,296	10,862,114	9,182,364
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	5,219,993	7,209,948	13,946,622
รายได้รวม	39,614,780	44,210,601	44,883,240
ค่าใช้จ่ายรวม	44,331,973	41,859,310	36,467,772
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(4,431,899)	1,812,996	6,736,674

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

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 ดำเนินธุรกิจศูนย์ฝึกอบรมสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัท

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	34,151,650	12,466,237	12,746,326
หนี้สินรวม	206,705	1,284,902	996,269
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	33,944,945	11,181,335	11,750,057
รายได้รวม	17,663,343	14,161,185	11,508,490
ค่าใช้จ่ายรวม	6,194,739	6,932,494	5,939,768)
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	11,468,604	7,228,691	5,568,722

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

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 60.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.98 ดำเนินธุรกิจร้านอาหารในโครงการของกลุ่มบริษัท เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุด หรือผู้เช่าห้องชุด

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	20,470,012	18,089,153	32,892,297
หนี้สินรวม	52,736,703	53,493,243	25,391,221
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	(32,266,691)	(35,404,090)	7,501,076
รายได้รวม	37,074,797	33,545,311	46,655,835
ค่าใช้จ่ายรวม	44,266,147	34,062,628	60,435,666
ดอกเบี้ยจ่าย	3,027,617	3,412,044	3,930,236
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(8,178,211)	(3,146,862)	(16,094,834)

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

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 โดยมีนายโจเซฟ ดี บุญ เล็ง ถือหุ้นร้อยละ 49 ดำเนินธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	115,336,358	115,045,379	111,589,392
หนี้สินรวม	3,554,876	3,368,993	31,240
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	111,781,482	111,676,386	111,558,152
รายได้รวม	42,237,862	33,528,737	3,225
ค่าใช้จ่ายรวม	41,845,375	32,823,029	121,459
ดอกเบี้ยจ่าย	4,446,507	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(3,243,216)	(105,096)	(118,234)

13. บริษัท ไชยสิทธิ์ แอสเสท จำกัด

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 โดยมีนายชัชวาลย์ ศรีจันทร์ทร นายสมเกียรติ ลลิตวงศา นายกิตติชัย แก้วดี และนางสาวดีนา สิงสรเสริญ ถือหุ้นร้อยละ 10, 5, 25 และ 8.99 ตามลำดับ ดำเนินธุรกิจศูนย์สุขภาพ ให้บริการและให้คำปรึกษาเบื้องต้นด้านการส่งเสริมสุขภาพ ป้องกันโรค และฟื้นฟูสมรรถภาพ และธุรกิจสปา

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	6,410,691	9,400,903	4,346,563
หนี้สินรวม	15,498,784	27,027,173	29,588,990
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	(9,088,093)	(17,626,270)	(25,242,427)
รายได้รวม	6,462,901	11,322,396	7,752,598
ค่าใช้จ่ายรวม	14,784,385	20,687,538	11,181,756
ดอกเบี้ยจ่าย	617,264	1,307,537	1,905,855
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(7,151,201)	(8,538,177)	(7,616,157)

14. บริษัท ไชยสิทธิ์ เทคโนโลยี จำกัด

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10.00 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ดำเนินธุรกิจด้านการวิจัยและพัฒนาวิศวกรรมและเทคโนโลยี และประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับพลังงานทางเลือก และเทคโนโลยีต่าง ๆ

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	21,613,290	33,039,125	39,158,957
หนี้สินรวม	8,004,094	12,157,041	22,201,791
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	13,609,196	20,882,084	16,957,166
รายได้รวม	23,534,533	42,510,199	17,951,374
ค่าใช้จ่ายรวม	18,474,548	33,368,123	16,538,855
ดอกเบี้ยจ่าย	254,656	69,060	68,642
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	3,769,939	7,254,794	1,075,082

15. บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไชยสิทธิ์ แอนด์ เวลธ์ จำกัด

ทุนจดทะเบียน 100.00 ล้านบาท ทุนชำระแล้ว 30.00 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70 โดยมีบริษัท อินฟินิท เวลธ์ เอ็นเตอร์ไพรส์ 88 จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 30 ดำเนินธุรกิจบริหารสินทรัพย์

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	129,200,363	119,663,980	104,705,519
หนี้สินรวม	98,478,904	94,004,211	85,849,657
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	30,721,459	25,659,769	18,855,862
รายได้รวม	13,943,527	12,753,898	11,338,673

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
ค่าใช้จ่ายรวม*	16,390,493	16,083,605	15,083,689
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	4,585,638	(4,974,240)	(6,973,157)

*ค่าใช้จ่ายรวม ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมและบริการ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จากการดำเนินงาน

16. บริษัท ไชมิส รัชสิด จำกัด

ทุนจดทะเบียน 405.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นสามัญ 45,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.11 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและหุ้นบุริมสิทธิ 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 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	1,105,443,186	1,369,346,744	1,398,690,263
หนี้สินรวม	721,250,425	983,152,268	1,001,063,806
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	384,192,761	386,194,476	397,626,457
รายได้รวม	263,371,381	89,992,285	158,174,498
ค่าใช้จ่ายรวม	287,908,976	87,151,820	142,980,343
ดอกเบี้ยจ่าย	-	338,321	904,179
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(19,630,076)	2,001,715	11,431,981

17. บริษัท ไชมิส ตลิ่งชัน จำกัด

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	254,897,944	282,023,559	11,431,981
หนี้สินรวม	257,262,492	287,195,747	328,809,933
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	(2,364,548)	(5,172,188)	(11,105,453)
รายได้รวม	15,333	1,229	47,034
ค่าใช้จ่ายรวม	231,331	632,378	1,923,012
ดอกเบี้ยจ่าย	1,560,638	2,878,400	5,540,603
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(935,498)	(2,807,640)	(5,933,265)

18. บริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 25.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่และอุปกรณ์ครัวเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	25,003,358	330,677,362	324,487,678
หนี้สินรวม	40,016,710	351,664,511	363,164,649
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	(15,013,352)	(20,987,149)	(38,676,971)
รายได้รวม	6,747,757	6,042,301	22,284,292
ค่าใช้จ่ายรวม	64,169,580	10,871,190	24,524,258
ดอกเบี้ยจ่าย	2,271,984	2,638,357	13,432,675
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(47,755,046)	(5,973,797)	(17,689,822)

19. บริษัท ไชมิส บิสโทร จำกัด (เดิมชื่อ: บริษัท แบล็ค ไชมิส จำกัด)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.98 ดำเนินธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งบริษัทจดทะเบียนประกอบธุรกิจเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	4,461,027.00	3,846,602	592,365
หนี้สินรวม	7,208,753.00	5,905,110	3,585,459
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	(2,747,726.00)	(2,058,508)	(2,993,094)
รายได้รวม	8,401,358.00	14,442,980	1,785,629
ค่าใช้จ่ายรวม	11,056,289.00	13,168,389	1,690,866
ดอกเบี้ยจ่าย	374,228.00	413,069	320,106
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(2,423,327.00)	689,218	(934,586)

20. บริษัท ไชมิส เอสเตท 1 จำกัด

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.98 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ซึ่งบริษัทจดทะเบียนประกอบธุรกิจเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	990,976	896,221	2,916,250
หนี้สินรวม	70,120	30,000	2,294,958
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	920,856	866,221	621,294
รายได้รวม	2,356	6,185	1,196

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
ค่าใช้จ่ายรวม	81,500	60,820	61,635
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	184,488
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(79,144)	(54,635)	(244,927)

21. บริษัท ไชยมิส มินบุรี การแพทย์ จำกัด

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51.00 ดำเนินกิจกรรมคลินิกโรคทั่วไป โดยบริษัทจดทะเบียนประกอบธุรกิจเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	990,778	892,576	833,629
หนี้สินรวม	70,120	30,300	30,000
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	920,658	862,276	803,629
รายได้รวม	2,358	5,299	2,619
ค่าใช้จ่ายรวม	81,700	63,681	61,266
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(79,342)	(58,382)	(58,647)

22. บริษัท ไชยมิส ฮอสพิทอลลิตี 2 จำกัด

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.98 ดำเนินธุรกิจบริหารธุรกิจโรงแรม โดยบริษัทจดทะเบียนประกอบธุรกิจเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	990,978	896,239	842,645
หนี้สินรวม	70,120	30,000	30,000
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	920,858	866,239	812,645
รายได้รวม	2,358	6,201	7,241
ค่าใช้จ่ายรวม	81,500	60,820	60,835
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(79,142)	(54,619)	(53,594)

23. บริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย ซึ่งบริษัทจดทะเบียนประกอบธุรกิจเมื่อวันที่ 6 กันยายน 2566

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	300,857,322	494,042,831	478,724,792
หนี้สินรวม	291,745,010	482,754,837	464,191,312
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	9,112,312	11,287,994	14,533,480
รายได้รวม	17,133	124,144,833	121,369,221
ค่าใช้จ่ายรวม	1,126,743	120,777,649	117,312,363
ดอกเบี้ยจ่าย	-	647,581	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(887,688)	2,175,682	3,245,486

24. บริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลลิตี 3 จำกัด

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 150.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการ และบริหารโรงแรม โดยบริษัทจดทะเบียนประกอบธุรกิจเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2566

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	150,090,483	151,318,752	162,346,563
หนี้สินรวม	157,440	1,559,751	12,815,624
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	149,933,043	149,759,001	149,530,939
รายได้รวม	1,017	171	211
ค่าใช้จ่ายรวม	84,713	194,716	71,835
ดอกเบี้ยจ่าย	-	23,008	213,454
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(66,957)	(174,042)	(228,062)

25. บริษัท ไชมิส พราวินเีย จำกัด

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 ดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับเพื่อสุขภาพประเภทเสริมความงาม ซึ่งบริษัทจดทะเบียนประกอบธุรกิจเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	1,362,677	3,426,529	6,428,601
หนี้สินรวม	1,268,453	3,783,592	8,043,609
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	94,224	(357,063)	(1,615,008)
รายได้รวม	288,771	5,362,592	11,129,513
ค่าใช้จ่ายรวม	1,420,991	5,926,685	12,701,943
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(905,776)	(451,287)	(1,257,945)

26. บริษัท ไชยมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ: บริษัท ไดนาสตี สโตน จำกัด) ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 5.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 19 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย โครงการไชยมิส บางเทา และ โครงการ Island Collection ซึ่งบริษัทจดทะเบียนประกอบธุรกิจเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2565 และบริษัทได้เริ่มเข้าถือหุ้นเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2566

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	117,523,171	240,736,004	523,639,928
หนี้สินรวม	114,548,043	241,147,216	531,766,193
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2,975,128	(411,212)	(8,126,265)
รายได้รวม	1,040,684	47,624	-
ค่าใช้จ่ายรวม	3,331,511	4,068,393	13,276,967
ดอกเบี้ยจ่าย	123,728	212,157	1,249,642
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(2,013,069)	(3,386,340)	(7,665,770)

27. บริษัท ไชยมิส สาทร 1 จำกัด ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.98 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ซึ่งบริษัทจดทะเบียนประกอบธุรกิจเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2562 และบริษัทได้เริ่มเข้าถือหุ้นเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2567

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	31,716,956	30,839,145	23,491,082
หนี้สินรวม	28,846,890	28,246,169	20,757,522
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2,870,066	2,592,976	2,733,560
รายได้รวม	2,020,645	1,660,000	10,702,000
ค่าใช้จ่ายรวม	1,264,404	873,673	8,260,808
ดอกเบี้ยจ่าย	-	113,254	2,146,424
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	687,805	(277,090)	140,584

28. บริษัท ไชยมิส สาทร 2 จำกัด ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.98 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ซึ่งบริษัทจดทะเบียนประกอบธุรกิจเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2562 และบริษัทได้เริ่มเข้าถือหุ้นเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2567

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	32,572,774	29,566,852	28,083,188
หนี้สินรวม	29,813,956	26,557,208	25,856,650
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2,758,818	3,009,644	2,226,538

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
รายได้รวม	2,020,645	2,386,249	3,470,000
ค่าใช้จ่ายรวม	1,294,769	1,036,280	2,517,130
ดอกเบี้ยจ่าย	-	1,099,143	2,157,325
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	661,995	250,827	(783,106)

29. บริษัท ไชยมิส สาทร 3 จำกัด

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.98 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย ซึ่งบริษัทจดทะเบียนประกอบธุรกิจเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2562 และบริษัทได้เริ่มเข้าถือหุ้นเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2567

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	30,904,015	29,989,099	26,485,061
หนี้สินรวม	28,358,119	27,852,892	24,792,736
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	2,545,896	2,136,207	1,692,325
รายได้รวม	1,894,355	1,450,000	6,073,000
ค่าใช้จ่ายรวม	1,274,943	848,959	4,559,175
ดอกเบี้ยจ่าย	-	1,113,113	2,236,365
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	564,655	(409,689)	(443,915)

30. บริษัท แอมเบอร์ แบงค็อก จำกัด

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท ไฮบริด คิเท็น จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 25 ดำเนินธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งบริษัทจดทะเบียนประกอบธุรกิจเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2567 และบริษัทได้เริ่มเข้าถือหุ้นเมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2567

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	N/A	2,981,766	2,731,900
หนี้สินรวม	N/A	5,033,405	5,980,754
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	N/A	(2,051,639)	(3,248,854)
รายได้รวม	N/A	762,835	3,074,034
ค่าใช้จ่ายรวม	N/A	3,761,796	4,173,206
ดอกเบี้ยจ่าย	N/A	52,678	98,100
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	N/A	(3,051,639)	(1,197,215)

31. บริษัท อินเตอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10,000 HKD (46,000 บาท) บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 ดำเนินธุรกิจส่งเสริมการตลาด ซึ่งบริษัทจดทะเบียนประกอบธุรกิจเมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2564

งบการเงิน (บาท)	ปี 2566*	ปี 2567	ปี 2568
สินทรัพย์รวม	-	N/A	1,738,384
หนี้สินรวม	21,574	N/A	311,710
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	(21,574)	N/A	1,426,674
รายได้รวม	-	N/A	889,035
ค่าใช้จ่ายรวม	31,574	N/A	901,995
ดอกเบี้ยจ่าย	-	N/A	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(31,574)	N/A	(11,924.31)

*ดอลลาร์ฮ่องกง (HKD)

1.3.2. ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

1. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นใหญ่

ปัจจุบัน บริษัทมีผู้ถือหุ้นใหญ่ที่ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 10 จำนวน 4 ราย ประกอบด้วย (1) นายชวรงค์สิทธิ์ สิงสรเสริญ (2) นายกมล โอภาสกิตติ (3) นายอุทร ภูษิตกาญจนา ซึ่งเป็นกลุ่มผู้บริหารหลักของ บริษัท ฤทธา จำกัด (“ฤทธา”) และเป็นผู้ร่วมก่อตั้งบริษัทตั้งแต่ปี 2553 และ (4) นายธัญญะ วงศ์พรพิณภาพ ซึ่งซื้อหุ้นจากผู้ร่วมก่อตั้งบริษัทรายหนึ่งที่ประสงค์จะลดสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดในปี 2556 โดยที่นายกมล โอภาสกิตติ นายอุทร ภูษิตกาญจนา และนายธัญญะ วงศ์พรพิณภาพ ไม่ได้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ หรือส่งตัวแทนเข้าร่วมเป็นกรรมการในบริษัท จึงอาจพิจารณาได้ว่าโครงสร้างการถือหุ้นของ บริษัทไม่สะท้อนอำนาจในการควบคุมและส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นอย่างชัดเจน อย่างไรก็ตาม โครงสร้างการถือหุ้นและอำนาจ การจัดการดังกล่าว เป็นไปตามข้อตกลงทางวาระระหว่างผู้ถือหุ้นที่ร่วมก่อตั้งบริษัททั้ง 4 ราย ซึ่งประสงค์ให้นายชวรงค์สิทธิ์ สิงสรเสริญ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนสูงสุด เป็นผู้มีความสามารถในการบริหารจัดการบริษัท ในขณะที่ผู้ถือหุ้นและผู้ร่วมก่อตั้งอีก 3 ราย จะร่วมลงทุนทางการเงินและรับผิดชอบต่อหนี้สินตามสัดส่วนที่แต่ละรายถืออยู่ในบริษัทเท่านั้น และไม่ประสงค์จะเข้ามาบริหารจัดการใด ๆ ในบริษัท โดยผู้ถือหุ้นทั้ง 4 รายดังกล่าวต่างใช้ดุลยพินิจของตนเองในการใช้สิทธิออกเสียงพิจารณาการต่าง ๆ ในการประชุมผู้ถือหุ้น และไม่ได้มีเจตนาร่วมกันใช้สิทธิออกเสียงของตนหรือบุคคลอื่นไปในทาง เดียวกัน หรือให้บุคคลอื่นใช้สิทธิออกเสียงของตนเพื่อควบคุมสิทธิออกเสียงหรือควบคุมบริษัทร่วมกัน หรือมีพฤติกรรมอื่นใด ในลักษณะเป็นบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Acting in Concert) ดังนั้น โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวจึงสะท้อน อำนาจในการควบคุมและส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นอย่างชัดเจนและแท้จริง

นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นใหญ่ 3 ราย ได้แก่ นายกมล โอภาสกิตติ นายอุทร ภูษิตกาญจนา และนายธัญญะ วงศ์พรพิณภาพ เป็นผู้ถือหุ้นในกิจการอื่นที่ประกอบธุรกิจสหสัมพันธ์เช่นเดียวกับบริษัท โดยแต่ละรายถือหุ้นในบริษัทอื่นเกินกว่าร้อยละ 10 ดังนี้

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

อย่างไรก็ดี ปัจจุบัน รีฟ เอสเตท ไม่ได้ประกอบธุรกิจและไม่มียุทธศาสตร์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดยไม่มีพนักงาน และสินทรัพย์หรือการพัฒนาใด ๆ คงเหลือเพียงห้องชุดเพียง 10 ยูนิตในโครงการเดิมที่พัฒนาดังตั้งแต่วันที่ 2555 โดยรีฟ เอสเตท มีนโยบายที่จะเลิกกิจการภายหลังการจำหน่ายห้องชุดคงเหลือทั้งหมดแล้วเสร็จ นอกจากนี้ นางรัชณี บุญแย้ม และนายธัญญะ วงศ์พรเพ็ญภาพ ไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการ ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานและล่วงรู้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการใด ๆ ของบริษัท (เว้นแต่ข้อมูลของโครงการ Wyndham Residence) โดยมีฐานะเป็นเพียงผู้ถือหุ้นและเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อรักษาสถิติและรับผลประโยชน์ตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทเท่านั้น ดังนั้น จึงพิจารณาได้ว่าผู้ถือหุ้นใหญ่รายดังกล่าว ไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัท และบริษัทมีกลไกการบริหารจัดการที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม

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

อย่างไรก็ดี กลุ่มเอเบิล มีผู้ถือหุ้นใหญ่รายอื่น ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ กรรมการผู้จัดการของบริษัทในกลุ่มเอเบิล และเป็นผู้บริหารหลักที่ริเริ่มพัฒนาโครงการ และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ โดยที่กลุ่มนายธัญญะ นายกมล และนายอุทร ไม่ได้ดำรงตำแหน่งกรรมการ ไม่มีอำนาจบริหารจัดการ และไม่มีส่วนร่วมในการบริหารใด ๆ ในกิจการของกลุ่มเอเบิล และไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการ ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานและล่วงรู้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการใด ๆ ของบริษัท (เว้นแต่นายธัญญะซึ่งเป็นกรรมการในไชมิส คิวินส์และรับทราบข้อมูลของโครงการ Wyndham Residence) โดยมีฐานะเป็นเพียงผู้ถือหุ้นและเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อรักษาสถิติและและรับผลประโยชน์ตามสัดส่วนการถือหุ้นในทั้งสองกิจการเท่านั้น ดังนั้น จึงพิจารณาได้ว่าผู้ถือหุ้นใหญ่ไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัท และบริษัทมีกลไกการบริหารจัดการที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น

2. กลไกการบริหารจัดการและมาตรการแนวทางป้องกันความความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- 1) โครงสร้างคณะกรรมการและการจัดการของบริษัทมีการตรวจสอบและถ่วงดุล โดยบริษัทมีกรรมการอิสระ 4 ท่าน โดย 3 ท่านดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ซึ่งทั้ง 4 ท่านเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ ที่จะสามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการเพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกิจการ
- 2) นายธัญญะ วงศ์พรเพ็ญภาพ นายกมล โอกาสกิตติ และนายอุทร ภูษิตกาญจนา เป็นผู้ถือหุ้นที่ไม่เป็นกรรมการ ไม่เป็นผู้บริหารหรือผู้ที่มีส่วนร่วมในการบริหาร หรือผู้ที่มีโอกาสล่วงรู้ข้อมูลใด ๆ ในบริษัท อันจะก่อให้เกิดความขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกิจการ หรือส่งผลกระทบต่อโอกาสทางธุรกิจหรือความสามารถในการแข่งขันของบริษัท และได้ลงนามใน “หนังสือรับรองการไม่ประกอบธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัท” ซึ่งมีสาระสำคัญ ดังนี้

- ผู้ถือหุ้นทั้ง 3 รายรับรองว่าจะไม่เข้าไปเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ และ/หรือ ดำรงตำแหน่งกรรมการ และ/หรือผู้บริหารในบริษัทอื่นที่ประกอบธุรกิจเช่นเดียวกับบริษัทในอนาคต ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - ผู้ถือหุ้นทั้ง 3 รายรับรองว่าจะไม่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการในกลุ่มบริษัทที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงไม่นำข้อมูลภายในของบริษัท (บมจ. ไชยมิส แอสเสท) ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจไปใช้ประโยชน์ใด ๆ
 - ผู้ถือหุ้นทั้ง 3 รายดังกล่าวต่างใช้ดุลยพินิจของตนเองในการใช้สิทธิออกเสียงพิจารณาารต่าง ๆ ในการประชุมผู้ถือหุ้น และไม่ได้มีเจตนาร่วมกันใช้สิทธิออกเสียงของตนหรือบุคคลอื่นไปในทางเดียวกัน หรือให้บุคคลอื่นใช้สิทธิออกเสียงของตนเพื่อควบคุมสิทธิออกเสียงหรือควบคุมบริษัทร่วมกัน หรือมีพฤติกรรมอื่นใดในลักษณะเป็นบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Acting in Concert)
 - ผู้ถือหุ้นทั้ง 3 ราย ประสงค์ให้นายชวรงค์ สิทธิธรรม ซึ่งถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 41.38 (ก่อนเสนอขายหุ้นต่อประชาชน) เป็นผู้บริหารหลักในบริษัทที่ทำหน้าที่บริหารจัดการ และมีสิทธิออกเสียงถ่วงดุลในการพิจารณาารต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกิจการ โดยทั้ง 3 ท่านไม่ขอรับตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารใด ๆ ในไชยมิส และบริษัทย่อย นอกจากการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทไชยมิส ควินส์ จำกัด ของนายธัญญะ วงศ์พชรพิญภาพ ซึ่งเป็นการร่วมใจร่วมกันของกลุ่มผู้ถือหุ้นตั้งแต่วันที่เข้าลงทุนในบริษัท
 - ผู้ถือหุ้นทั้ง 3 ราย รับทราบว่ามีหน้าที่รายงานสถานะการถือหุ้นและการดำรงตำแหน่ง (Self-declaration) ในบริษัทที่ประกอบธุรกิจเช่นเดียวกับบริษัท
- 4) บริษัทจะมีมาตรการในการติดตามเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต โดยขอความร่วมมือจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ที่ลงนามในหนังสือรับรองการไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกันทุกราย รายงานสถานะและรับรองตนเอง (Self-declaration) ว่ายังคงปฏิบัติตามหนังสือรับรองดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี ตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังคงถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 9 ทั้งนี้ หน้าที่ตามหนังสือรับรองดังกล่าวจะสิ้นสุดลงเมื่อผู้ถือหุ้นแต่ละรายถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 9 เป็นระยะเวลามากกว่า 6 เดือนติดต่อกัน หรือเมื่อบริษัทไม่มีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 5) กำหนดให้เลขานุการบริษัทติดตามสถานะและข้อมูลการถือครองหุ้นของกลุ่มผู้ถือหุ้นดังกล่าวในบริษัทอื่นที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (“บริษัทอื่น”) ผ่านฐานข้อมูลของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า (DBD) และรายงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำรายไตรมาส ตลอดระยะเวลาที่กลุ่มผู้ถือหุ้นดังกล่าวยังคงถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 9 และบริษัทจะเปิดเผยข้อมูลการถือหุ้นในบริษัทอื่นของผู้ถือหุ้นใหญ่ที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทเป็นประจำทุกปี ทั้งนี้ การติดตามสถานะและข้อมูลการถือครองหุ้นจะสิ้นสุดลงเมื่อผู้ถือหุ้นแต่ละรายถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 9 เป็นระยะเวลามากกว่า 6 เดือนติดต่อกัน หรือเมื่อบริษัทไม่มีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3. การถือหุ้นในไชยมิตร ควีนส์

บริษัท ไชยมิตร ควีนส์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 โดยมีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ได้แก่ นาย ธีรยุทธ วงศ์พรพิญภาพ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 11.13 และนางรัชณี บุญแย้ม (มารดาของนาย ธีรยุทธ) (รวมเรียกว่า “กลุ่มนายธีรยุทธ”) ถือหุ้นรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 40 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทและกลุ่มนายธีรยุทธมีวัตถุประสงค์ร่วมลงทุนในไชยมิตร ควีนส์ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม Wyndham Residence บนที่ดินบริเวณซอยไฟลิ่งโต ถนนรัชดา-พระราม 4 ซึ่งมีกลุ่มนายธีรยุทธเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าว ในการร่วมลงทุน บริษัทได้กำหนดโครงสร้างการถือหุ้น โดยพิจารณาจากมูลค่าเงินลงทุน ซึ่งเป็นการลงทุนที่มูลค่าตามบัญชีของที่ดินที่บันทึกในงบการเงินของไชยมิตร ควีนส์ รวมถึงความเป็นไปได้ของโครงการ และโอกาสในการลงทุนบนที่ดินใจกลางเมืองที่มีศักยภาพ ซึ่งสอดคล้องกับแผนการลงทุนของบริษัท ณ ขณะนั้นที่ต้องการขยายการลงทุนมาเป็นการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ในตัวเมือง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการ ซึ่งพิจารณาแล้วว่าเป็นการลงทุนที่ดีที่สุด ณ ขณะนั้น อย่างไรก็ตาม โครงสร้างการถือหุ้นดังกล่าวไม่สอดคล้องตามเกณฑ์การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ พ.ท.39/2559 ของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งกำหนดว่าโครงสร้างการถือหุ้นของผู้ขออนุญาต ต้องไม่มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม เกินกว่าร้อยละ 10 เว้นแต่แสดงได้ว่าการจัดโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ขออนุญาตแล้ว

อนึ่ง วัตถุประสงค์และสัดส่วนในการร่วมลงทุนระหว่างบริษัทและครอบครัววงศ์พรพิญภาพ เป็นไปตามข้อตกลงของการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ Wyndham Residence เพียงโครงการเดียว โดยฝ่ายครอบครัววงศ์พรพิญภาพซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน จะลงทุนในส่วนของที่ดิน ขณะที่บริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบด้านการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ รวมถึงเป็นผู้ดำเนินการขอสินเชื่อรวมถึงคำประกันหนี้ดังกล่าวกับสถาบันการเงิน โดยที่มาของการกำหนดสัดส่วนการถือหุ้นในไชยมิตร ควีนส์ เป็นไปตามนโยบายของบริษัทในการร่วมลงทุนกับพันธมิตร ซึ่งบริษัทจะต้องมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และมีอำนาจบริหารจัดการโครงการ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการพัฒนาโครงการ ในขณะที่ครอบครัววงศ์พรพิญภาพเป็นเพียงนักลงทุนที่สนับสนุนที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ โดยไม่มีอำนาจบริหารจัดการในการพัฒนาโครงการแต่อย่างใด ซึ่งบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าการร่วมลงทุนตามโครงสร้างข้างต้น เป็นประโยชน์ที่สุดกับบริษัท ณ ขณะนั้น เนื่องจากบริษัทไม่ต้องลงทุนซื้อที่ดินทั้งจำนวน แต่ใช้การร่วมลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักสำหรับการพัฒนาโครงการตามมูลค่าที่เหมาะสม และบริษัทยังได้รับส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในครั้งนี้ในสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 60 ซึ่งสอดคล้องกับอัตราผลตอบแทนที่บริษัทต้องการ อีกทั้ง การค้าประกันที่ไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น ก็เป็นหลักการเดียวกับที่บริษัทใช้ในการเข้าการร่วมลงทุนพัฒนาโครงการต่าง ๆ กับพันธมิตรทางธุรกิจรายอื่น ซึ่งบริษัทเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสี่ยงจากการค้าประกันดังกล่าว เนื่องจากบริษัทมีประสบการณ์ในการพัฒนาและบริหารโครงการที่ประสบความสำเร็จมาแล้วกว่า 10 ปี และไม่เคยมีปัญหาเกี่ยวกับการผิดนัดชำระหนี้แต่อย่างใด

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

มาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทได้กำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดยภายใต้สัญญาร่วมทุน กำหนดให้บริษัทส่งตัวแทนเป็นกรรมการของไชยสิทธิ์ ควินส์ ได้จำนวน 3 ท่านจาก 5 ท่านซึ่งเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม แบ่งเป็น 2 กลุ่ม และมีตัวแทนจากบริษัทอยู่ในทั้ง 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มที่ 1 ประกอบด้วย นายขจรศิษฐ์ หรือ นางสุนันทา (กรรมการและผู้บริหารของบริษัท) กลุ่มที่ 2 ประกอบด้วย นางรัชณี หรือ นายธัญญะ (ผู้ร่วมทุน) หรือนายพันธ์เทพ (กรรมการของบริษัท) และบริษัทได้รับสิทธิเป็นผู้วางแผน บริหารจัดการโครงการตามกรอบที่ตกลงกัน และรายงานให้กลุ่มนายธัญญะได้รับทราบและเห็นชอบร่วมกัน ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท

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

1.3.3. ผู้ถือหุ้น

บริษัทมีรายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 22 พฤษภาคม 2569 ดังนี้

ลำดับ ที่	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	นายชวรงค์สิทธิ์ สิงสรเสริญ	471,511,632	39.33
2.	นายอุทร ภูษิตกาญจนา	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	40,866,984	3.41
6.	นางสาว ดิชา สิงสรเสริญ	40,005,000	3.34
7.	นายธนเดช เกรียงธนาสาร	24,877,300	2.08
8.	นายวันชัย อมรสวรรณ	23,178,453	1.93
9.	นางอลิสา ศศิพงศ์ปรีชา	21,333,333	1.78
10.	นางสาวณภัทร สิงสรเสริญ	20,000,000	1.67
รวม		1,085,085,128	90.54

1.4. จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ณ วันที่ 20 พฤษภาคม 2569 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,360,319,802 บาท โดยแบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,198,907,006 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และมีทุนชำระแล้วจำนวน 1,198,907,006 บาท



1.5. การออกหลักทรัพย์อื่น

1.5.1. ตราสารหนี้

ณ วันที่ 26 พฤษภาคม 2569 บริษัทมียอดคงค้างตราสารหนี้ระยะยาวจำนวน 5,382.90 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อรุ่นของหุ้นกู้	วันที่ออกและเสนอขาย	วันที่ครบกำหนด	จำนวนที่คงเหลือ
1	SASST277A	25 ก.ค. 2567	25 ก.ค. 2570	583.20
2	SASST267A	25 ก.ค. 2567	25 ก.ค. 2569	392.60
3	SASST27NA	27 พ.ย. 2567	27 พ.ย. 2570	543.40
4	SASST272A	27 พ.ย. 2567	27 ก.พ. 2570	121.50
5	SASST282A	21 ก.พ. 2568	21 ก.พ. 2571	580.10
6	SASST278A	21 ก.พ. 2568	21 ส.ค. 2570	101.80
7	SASST268A	21 ก.พ. 2568	21 ส.ค. 2569	120.80
8	SASST285A	15 พ.ค. 2568	15 พ.ค. 2571	327.40
9	SASST27NB	15 พ.ค. 2568	15 พ.ย. 2570	56.40
10	SASST26NA	15 พ.ค. 2568	15 พ.ย. 2569	49.80
11	SASST285B	15 ส.ค. 2568	15 พ.ค. 2571	366.30
12	SASST271A	15 ส.ค. 2568	15 ม.ค. 2570	62.50
13	SASST28OA	5 พ.ย. 2568	5 ต.ค. 2571	421.40
14	SASST275A	5 พ.ย. 2568	5 พ.ค. 2570	195.20
15	SASST26NB	5 พ.ย. 2568	5 พ.ย. 2569	63.80
16	หุ้นกู้ระยะสั้นครั้งที่ 3/2568	4 ธ.ค. 2568	31 ส.ค. 2569	50.00
17	หุ้นกู้ระยะสั้นครั้งที่ 4/2568	16 ธ.ค. 2568	12 มิ.ย. 2569	50.00
18	SASST289A	30 ม.ค. 2569	30 ก.ย. 2571	466.50
19	SASST27DA	30 ม.ค. 2569	30 ธ.ค. 2570	258.50
20	SASST276A	30 ม.ค. 2569	30 มิ.ย. 2570	68.20
21	SASST274A	3 เม.ย. 2569	3 เม.ย. 2570	50.30
22	SASST292A	3 เม.ย. 2569	3 ก.พ. 2572	133.60
23	SASST296A	3 เม.ย. 2569	3 มิ.ย. 2572	319.60
รวม				5,382.90

1.6. นโยบายจ่ายเงินปันผล

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในแต่ละปีในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินรวม และหลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและข้อบังคับของบริษัทกำหนดไว้ โดยที่การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัท แผนการลงทุน และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานของบริษัท ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลประจำปีภายใต้นโยบายดังกล่าวข้างต้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท และจะต้องนำเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามลำดับ เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลภายใต้นโยบายดังกล่าว จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท และให้คณะกรรมการรายงานต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในครั้งต่อไป

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

คณะกรรมการบริษัทย่อยจะพิจารณาจ่ายเงินปันผล โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทย่อย แผนการลงทุน และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานของบริษัทย่อย โดยที่การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของแต่ละบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัทย่อยอาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทย่อย โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยแต่ละบริษัท เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัทย่อยมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่าบริษัทย่อยมีผลกำไรสมควรพอจะทำเช่นนั้นได้ แล้วให้คณะกรรมการรายงานต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในครั้งต่อไป เพื่อให้การจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยมีความโปร่งใส และตรวจสอบได้