

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
และบริษัทย่อย

งบการเงิน

ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการ และ งบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม และเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

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

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

MAKING AN
IMPACT THAT
MATTERS

since 1845

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.1 (5) และข้อ 3 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการวัดมูลค่าของที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จากวิธีราคาทุนเป็นวิธีการตีราคาใหม่ รวมถึงเปิดเผยผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าว ทั้งนี้ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทและบริษัท คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า จำนวน 1,771 ล้านบาท และ 1,210 ล้านบาทตามลำดับ ดังนั้นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ มีการรับรู้รายได้ตามจำนวนที่ถูกต้องตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่</p> <p>ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีสำหรับการรับรู้รายได้และรายละเอียดของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3.19 และ 35 ตามลำดับ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนการปฏิบัติงานและการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ • ทดสอบการออกแบบและการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ • ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ • ตรวจสอบเนื้อหาสาระ ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบการคำนวณรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ว่าจำนวนที่รับรู้รายได้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่ - ตรวจสอบรายการรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีกับเอกสารประกอบรายการว่าเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่ - วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลทางการเงินเกี่ยวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์</p> <p>ตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.7 เรื่อง “ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ” กลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 866 ล้านบาท และ 733 ล้านบาท ตามลำดับ และมีที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 980 ล้านบาท และ 270 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทอ้างอิงราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ด้วยวิธีรายได้ วิธีราคาตลาดและวิธีราคาทุน ซึ่งผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการพิจารณาสมมติฐานที่สำคัญและข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจจะทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3.7 2.3.8 15 และ 16 ตามลำดับ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • สอบถามผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทและผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ • ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายในรวมถึงการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญของกลุ่มบริษัทและบริษัทเกี่ยวกับการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ • ทดสอบการออกแบบและการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ • ตรวจสอบเนื้อหาสาระ ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ประเมินความรู้ ความสามารถและความเป็นอิสระ พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระ - ประเมินแหล่งที่มา ของข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญและประเมินความเหมาะสมของข้อมูลประกอบดังกล่าวรวมถึงสมมติฐานและวิธีการวัดมูลค่าที่ใช้ในการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยผู้เชี่ยวชาญของผู้สอบบัญชี - พิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 5,595 ล้านบาท และ 3,379 ล้านบาท ตามลำดับ ตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 22 กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หากกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าว อาจทำให้เกิดการเรียกคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมถึงผลกระทบต่อการจัดประเภทรายการจากหนี้สินไม่หมุนเวียนเป็นหนี้สินหมุนเวียน อันอาจส่งผลกระทบต่อดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการตรวจสอบการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน • ตรวจสอบเนื้อหาสาระ ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - ตรวจสอบการคำนวณการดำรงอัตราส่วนทางการเงินว่าสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหรือไม่ - พิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินของการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีแต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับฝ่ายบริหารหรือผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ เหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จากการใช้งบการเงินเหล่านี้

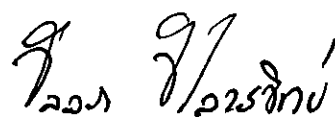
ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัย
เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้และประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



วัลลภ วิไลวรวิทย์

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัทส ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : ล้านบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
		2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	626,307	425,931	315,021	251,685
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	4 และ 6	727,082	430,596	307,226	103,101
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนหมุนเวียน	7	4,356	-	345	-
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่กำกับลูกค้า	4	279,726	311,473	19,244	21,917
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	162,500	79,889	2,115,116	1,444,889
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี	8	15,638	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	9	10,051,111	8,265,184	4,235,488	3,977,341
เงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับซื้อที่ดิน		174,978	178,452	174,978	178,452
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	10	4,053	187,692	4,053	187,692
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		12,045,751	9,879,217	7,171,471	6,165,077
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	11	13,838	42,273	13,838	42,273
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	820,157	619,958
เงินลงทุนในการร่วมค้า	13	60,792	65,577	28,458	28,458
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนไม่หมุนเวียน	7	68,568	-	8,616	-
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่คาดว่าจะได้รับชำระเกินกว่าหนึ่งปี	8	102,935	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	-	1,578,534	703,134
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	14	250,033	282,244	250,033	282,244
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	865,963	646,345	733,045	607,594
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16	3,178,333	3,182,976	1,012,932	1,161,390
สินทรัพย์สิทธิการใช้	17	12,388	6,309	12,388	6,309
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น		5,230	4,816	3,254	3,437
สินทรัพย์ภายใต้เงินใต้การควบคุม	18 และ 38	50,267	39,087	-	-
สินทรัพย์ภายใต้เงินใต้ของงวดปัจจุบัน		18,401	20,075	15,370	16,158
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	19	29,569	9,099	18,153	1,923
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		4,656,317	4,298,801	4,494,778	3,472,878
รวมสินทรัพย์		16,702,068	14,178,018	11,666,249	9,637,955

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : ล้านบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
		2565	2564	2565	2564
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	4 และ 20	2,218,603	2,000,877	735,051	674,841
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
- หุ้นกู้ระยะยาว	21	1,075,143	1,036,932	1,075,143	1,036,932
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22	898,688	1,461,666	898,688	1,142,999
- หนี้สินตามสัญญาเช่า	17	3,113	1,470	2,763	1,470
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	107,468	-	107,468
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		8,219	33,509	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		4,203,766	4,641,922	2,711,645	2,963,710
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		102,116	64,992	14,266	8,642
หุ้นกู้ระยะยาว	21	2,532,091	1,694,311	2,532,091	1,694,311
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22	4,696,495	3,162,525	2,480,153	1,652,034
หนี้สินตามสัญญาเช่า	17	13,324	3,190	9,755	3,190
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	23	36,763	36,763	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	4	226,010	118,542	107,468	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	24	44,805	51,566	20,869	25,784
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	18 และ 38	166,344	23,917	68,415	18,004
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	25	12,069	9,958	7,289	6,324
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		7,830,017	5,165,764	5,240,306	3,408,289
รวมหนี้สิน		12,033,783	9,807,686	7,951,951	6,371,999

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564	2565	2564
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,775,683,850 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	26.1	1,775,684	1,775,684	
หุ้นสามัญ 1,200,650,454 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	26.1		1,200,650	1,200,650
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 1,185,645,690 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ชำระครบแล้ว		1,185,645	1,185,645	1,185,645
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		1,369,876	1,369,876	1,369,876
ส่วนเกิน (ค่ากว่า) ทุนอื่น				
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		(5,730)	(5,730)	-
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย		188	188	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	26.2	42,010	-	42,010
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
ทุนสำรองตามกฎหมาย	36	51,887	36,152	51,887
ยังไม่ได้จัดสรร		1,182,603	1,091,634	920,996
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		345,866	-	143,884
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		4,172,345	3,677,765	3,714,298
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		495,940	692,567	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		4,668,285	4,370,332	3,714,298
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		16,702,068	14,178,018	11,666,249

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท โซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2565	2564	2565	2564
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	4	1,809,422	2,083,368	1,221,685	1,105,715
รายได้จากการให้บริการ	4	222,296	104,772	148,072	132,951
รายได้อื่น	4 และ 28	483,327	247,253	426,626	76,586
รวมรายได้		2,515,045	2,435,393	1,796,383	1,315,252
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า		(1,155,687)	(1,276,125)	(867,720)	(741,904)
ต้นทุนการให้บริการ		(211,535)	(102,903)	(124,010)	(120,445)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		(264,258)	(302,565)	(146,247)	(122,458)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(403,172)	(332,724)	(232,459)	(190,786)
รวมค่าใช้จ่าย		(2,034,652)	(2,014,317)	(1,370,436)	(1,175,593)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		480,393	421,076	425,947	139,659
รายได้ทางการเงิน	4	23,260	6,023	169,180	84,020
ต้นทุนทางการเงิน	4	(208,628)	(216,242)	(267,441)	(197,003)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	13	(4,784)	(3,159)	-	-
กำไรก่อนกำไรจ่ายภาษีเงินได้		290,241	207,698	327,686	26,676
กำไรจ่ายภาษีเงินได้	18	(64,095)	(63,775)	(12,980)	(4,836)
กำไรสำหรับปี		226,146	143,923	314,706	21,840
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
กำไรจากการตีราคาที่ดิน	16	432,333	-	179,855	-
กำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้		11,533	3,848	7,298	661
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		(88,773)	(770)	(37,431)	(132)
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้		355,093	3,078	149,722	529
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษีเงินได้		355,093	3,078	149,722	529
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		581,239	147,001	464,428	22,369
การแบ่งกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		155,888	146,771	314,706	21,840
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		70,258	(2,848)	-	-
กำไรสำหรับปี		226,146	143,923	314,706	21,840

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : พันบาท

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
งบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : ล้านบาท

หมายเหตุ	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
				จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนเกินทุนจากกำไรที่ราคาต่ำกว่า	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	1,111,547	1,369,876	-	35,060	943,848	-	3,460,331
หุ้นปันผล	27	74,098	-	-	(74,098)	-	-
จ่ายเงินปันผล	27	-	-	-	(216,744)	-	(216,744)
สำรองตามกฎหมาย	36	-	-	1,092	(1,092)	-	-
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	21,840	-	21,840
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	529	-	529
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	22,369	-	22,369
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	1,185,645	1,369,876	-	36,152	674,283	-	3,265,956
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	1,185,645	1,369,876	-	36,152	674,283	-	3,265,956
จ่ายเงินปันผล	27	-	-	-	(58,096)	-	(58,096)
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	26.2	-	42,010	-	-	-	42,010
ทุนสำรองตามกฎหมาย	36	-	-	15,735	(15,735)	-	-
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	314,706	-	314,706
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	5,838	143,884	149,722
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	320,544	143,884	464,428
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,185,645	1,369,876	42,010	51,887	920,996	143,884	3,714,298

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับปี	226,146	143,923	314,706	21,840
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมมูลค่าสินค้าคงคลัง	-	487	-	206
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(259,898)	(6,087)	(34,256)	(1,022)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	98,296	83,046	54,239	54,850
ค่าใช้จ่ายประกันความเสียหาย (กลับรายการ)	2,400	(127)	1,158	742
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	5,300	9,378	2,897	6,554
ค่าใช้จ่ายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของพนักงาน	42,010	-	42,010	-
รายได้ทางการเงิน	(23,260)	(6,023)	(169,180)	(84,020)
รายได้เงินปันผล	-	-	(276,000)	-
กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(4,999)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	4,784	3,159	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(75,352)	(83,081)	(25,892)	(8,488)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	64,095	63,775	12,980	4,836
ต้นทุนทางการเงิน	208,628	216,242	267,441	197,003
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	293,149	424,692	185,104	192,501
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(282,093)	(90,468)	(162,690)	131,164
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	(68,490)	-	(4,384)	-
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	31,747	269,694	2,673	90,728
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	(118,573)	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	(1,372,842)	(90,048)	73,965	97,638
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน	3,474	(176,452)	3,474	(176,452)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(18,796)	(4,443)	(15,441)	(232)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	170,421	(800,159)	46,271	(406,127)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	83,717	117,283	52,216	69,217
ค่าประกันความเสียหายจ่าย	(290)	(548)	(193)	(327)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(1,339)	(5,110)	(1,339)	(5,110)
จ่ายชดเชยพนักงานเมื่อเลิกจ้าง	-	(1,226)	-	(1,226)
เงินสด (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(1,279,915)	(356,785)	179,656	(8,226)
จ่ายภาษีเงินได้	(46,912)	(123,849)	-	(36,508)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(1,326,827)	(480,634)	179,656	(44,734)

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ดอกเบี้ยรับ	12,255	6,023	126,795	70,364
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	183,639	(184,293)	183,639	(184,293)
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(162,500)	-	(1,069,919)	(591,500)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
แก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	79,889	-	399,692	26,642
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพันลดลง (เพิ่มขึ้น)	28,435	121,089	28,435	121,089
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(195,200)	(52,062)
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(875,400)	(578,134)
เงินสดจ่ายในการซื้อที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	-	(29,672)	-	(29,672)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	38,852	58,105	20,852	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(4,216)	(2,802)	(2,992)	(9,667)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	639,425	418	64,609	418
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(302,546)	(337,116)	(39,945)	(142,351)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์สิทธิการใช้	1,509	662	1,509	607
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	(1,875)	(1,471)	(1,875)	(1,556)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	(1,392)	(853)	(588)	-
เงินสดรับจากเงินปันผลบริษัทย่อย	-	-	276,000	-
เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมลงทุน	511,475	(369,910)	(1,084,388)	(1,370,115)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
ดอกเบี้ยจ่าย	(464,423)	(327,282)	(398,752)	(245,081)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	189,229	-	189,229	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(189,229)	(3,552)	(189,229)	(3,552)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	(50,000)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	122,000	343,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(122,000)	(391,000)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	1,933,200	2,199,100	1,933,200	2,199,100
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(1,054,500)	(1,185,000)	(1,054,500)	(1,185,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,241,060	1,982,075	1,344,621	1,870,748
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,270,186)	(1,417,367)	(759,063)	(723,080)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(2,398)	(1,427)	(1,904)	(1,427)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมการกู้เงิน	(41,729)	(43,447)	(37,438)	(43,147)
เงินสดจ่ายจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสีย				
ในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย	(85,000)	-	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	1,800	8,490	-	-
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(242,096)	(216,744)	(58,096)	(216,744)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,015,728	944,846	968,068	1,603,817
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	200,376	94,302	63,336	188,968
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	425,931	331,629	251,685	62,717
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	626,307	425,931	315,021	251,685

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ สารบัญ

1. การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท
2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน
3. การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี
4. บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น
7. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน
8. เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้
9. สินค้าคงเหลือ
10. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น
11. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน
12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย
13. เงินลงทุนในการร่วมค้า
14. ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา
15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
17. สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสัญญาเช่า
18. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้
19. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น
20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น
21. หุ้นกู้ระยะยาว
22. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน
23. เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น
24. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน
25. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น
26. หุ้นเรือนหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ
27. เงินปันผล
28. รายได้อื่น
29. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน
30. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ สารบัญ

31. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลด
32. สินทรัพย์ที่นำไปค้ำประกัน
33. ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด
34. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น
35. ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงานและรายได้
36. ทุนสำรองตามกฎหมาย
37. การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน
38. คดีฟ้องร้อง
39. การจัดประเภทรายการใหม่
40. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
41. การอนุมัติงบการเงิน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

1. การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท

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

บริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2563

เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูล จึงรวมเรียกบริษัท บริษัทย่อย และการร่วมคำว่า “กลุ่มบริษัท”

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้ถือหุ้นลำดับสูงสุดของบริษัทคือ นายขจรศิษฐ์ ถึงสรเสรีญ ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย โดยถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวนร้อยละ 35.98 และร้อยละ 44.25 ตามลำดับ

บริษัทดำเนินธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและบริหาร โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้บริการที่ปรึกษาและบริหารงานให้กับกลุ่มบริษัท

รายละเอียดของบริษัทย่อยและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งใน ประเทศ	ส่วนได้เสียใน ความเป็นเจ้าของ	
			2565 ร้อยละ	2564 ร้อยละ
บริษัท ไซมิส ดิสทริบิว จำกัด ⁽²⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	-
บริษัท แบตเตอรี่ ไซมิส จำกัด ⁽³⁾	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	ไทย	70.00	-
⁽¹⁾ บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12				
⁽²⁾ บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2565 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12				
⁽³⁾ บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12				
การร่วมค้า				
บริษัท ออกโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	51.00	51.00
บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด	ให้บริการด้านการบริหารจัดการโรงแรม	ไทย	49.00	49.00

รายการระหว่างบริษัทที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยได้ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ได้รวมข้อมูลทางการเงินของบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ที่ได้ตรวจสอบแล้ว

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายการและความสัมพันธ์อย่างมีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นงบการเงินนี้จึงอาจไม่แสดงถึงเงื่อนไขที่อาจมีอยู่หรือผลการดำเนินงานซึ่งอาจเกิดขึ้นในกรณีที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ดำเนินงานโดยปราศจากความสัมพันธ์ดังกล่าว

2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน

2.1 เกณฑ์การถือปฏิบัติ

- (1) กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทำงบการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทย ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย
- (2) งบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง “การนำเสนอ งบการเงิน” ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นต้นไป และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2560 เรื่อง “การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560” และตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง “กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2562” ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2562
- (3) งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของ งบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 2.3)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

- (4) งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งนำมาแสดงเปรียบเทียบได้มาจากงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัท และบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว
- (5) คณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้พิจารณาอนุมัติการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีสำหรับการวัดมูลค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สำหรับสินทรัพย์ประเภทที่ดิน โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทได้เปลี่ยนแปลงการวัดมูลค่าของที่ดินจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีตีราคาใหม่ โดยเริ่มถือปฏิบัติในปีปัจจุบัน ดังนั้น งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จึงมีการแสดงรายการและเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 3)
- (6) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน สำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ และข้อกำหนดทางการบัญชีเกี่ยวกับการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ระยะที่ 2 การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

- (7) มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่ีผลบังคับใช้ เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2565 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาประกันภัย ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว และจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น

การปรับปรุงนี้ได้อธิบายให้ชัดเจนว่า “ต้นทุนการปฏิบัติตามสัญญา” ประกอบด้วย “ต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสัญญา” ซึ่งต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสัญญา ประกอบด้วยต้นทุนส่วนเพิ่มในการปฏิบัติตามสัญญา (ตัวอย่างเช่น ค่าแรงงาน หรือค่าวัสดุทางตรง) และการปันส่วนต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการปฏิบัติตามสัญญา (ตัวอย่างเช่น การปันส่วนค่าเสื่อมราคาของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการปฏิบัติตามสัญญานั้น) การปรับปรุงดังกล่าวต้องถือปฏิบัติกับสัญญาซึ่งยังปฏิบัติไม่ครบตามภาระผูกพันทั้งหมด ณ วันเริ่มต้นของรอบระยะเวลารายงานประจำปี ซึ่งกิจการถือปฏิบัติตามการปรับปรุงนี้เป็นครั้งแรก โดยไม่ต้องปรับปรุงย้อนหลังข้อมูลเปรียบเทียบ แต่ต้องรับรู้ผลกระทบสะสมของการเริ่มต้นถือปฏิบัติตามการปรับปรุงนี้ให้เป็นรายการปรับปรุงในกำไรหรือขาดทุน หรือองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามความเหมาะสม)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ

การปรับปรุง TFRS 3 เพื่อให้สอดคล้องตามกรอบแนวคิดฯ ฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ ณ ปัจจุบัน นอกจากนี้ ยังมีการเพิ่มข้อกำหนดเกี่ยวกับภาระผูกพันภายในขอบเขตของ TAS 37 โดยกำหนดให้ผู้ซื้อต้องถือปฏิบัติตาม TAS 37 ในการกำหนดว่า ณ วันซื้อ มีภาระผูกพันปัจจุบันซึ่งเป็นผลจากเหตุการณ์ในอดีตหรือไม่ และเพิ่มข้อกำหนดสำหรับเงินที่นำส่งรัฐที่อยู่ภายในขอบเขตของ TFRIC 21 โดยผู้ซื้อต้องถือปฏิบัติตาม TFRIC 21 ในการกำหนดว่ามีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดภาระผูกพันที่ทำให้เกิดหนี้สินที่จะจ่ายเงินที่นำส่งรัฐเกิดขึ้นไม่เกินวันที่ซื้อหรือไม่ และมีการเพิ่มคำอธิบายให้ชัดเจนว่าผู้ซื้อต้องไม่รับรู้สินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นในการรวมธุรกิจ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน

การปรับปรุงนี้ได้อธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการพิจารณาตัดรายการหนี้สินทางการเงินด้วยวิธีร้อยละ 10 โดยให้กิจการรวมเฉพาะค่าธรรมเนียมจ่ายหรือรับระหว่างกิจการ (ผู้กู้ยืม) และผู้ให้กู้ยืม โดยรวมค่าธรรมเนียมจ่ายหรือรับที่กิจการหรือผู้ให้กู้ยืมกระทำในนามของผู้อื่นด้วย การปรับปรุงดังกล่าวให้ถือปฏิบัติแบบเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไปกับการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและการแลกเปลี่ยนที่เริ่มในหรือหลังวันที่ที่กิจการถือปฏิบัติตามการปรับปรุงดังกล่าวครั้งแรก

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวที่มีต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

2.2 สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

2.3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยดังต่อไปนี้

2.3.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการร่วมค้า

การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอำนาจการควบคุมเมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัท (1) มีอำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุน (2) มีโอกาสเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ได้รับการลงทุน และ (3) มีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของผู้ลงทุน เมื่อมีเงื่อนไขหรือสถานการณ์บ่งชี้ว่า อำนาจการควบคุมข้อใดข้อหนึ่งข้างต้นเปลี่ยนแปลงไป กลุ่มบริษัทและบริษัท จะทำการพิจารณาอำนาจการควบคุมกิจการที่ถูกควบคุมใหม่

เมื่อมีข้อเท็จจริงหรือสถานการณ์บ่งชี้ว่า อำนาจการควบคุมข้อใดข้อหนึ่งข้างต้นเปลี่ยนแปลงไป กลุ่มบริษัทจะทำการพิจารณาอำนาจการควบคุมกิจการที่ถูกควบคุมใหม่

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

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

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่กลุ่มบริษัทก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยกลุ่มบริษัททั้งนี้สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและมูลค่าของโครงการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ออกแทนโครงการของผู้ถูกซื้อเมื่อรวมธุรกิจ หากการรวมธุรกิจมีผลให้สิ้นสุดความสัมพันธ์ของโครงการเดิมระหว่างกลุ่มบริษัท และผู้ถูกซื้อ ให้ใช้ราคาที่สูงกว่าระหว่าง มูลค่าจากการยกเลิกสัญญาตามที่ระบุในสัญญา และมูลค่าองค์ประกอบนอกตลาดไปหักจากสิ่งตอบแทนที่โอนให้ และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายอื่น

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อหรือวัดด้วยมูลค่ายุติธรรม

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษาอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

การรวมธุรกิจซึ่งเกิดจากการ โอนส่วนได้เสียในกิจการภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นซึ่งควบคุมกลุ่มบริษัทถือเป็นการเข้าครอบครองเสมือนว่าได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันต้นงวดของปีเปรียบเทียบก่อนหน้าสุดหรือ ณ วันที่มีการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน เพื่อปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ สินทรัพย์และหนี้สินที่ได้มาจะถูกรับรู้ด้วยมูลค่าตามบัญชีก่อนการจัดทำงบการเงินรวมภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นที่กลุ่มบริษัทมีส่วนควบคุม ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ซึ่งเป็นส่วนต่างระหว่างต้นทุนการรวมธุรกิจกับมูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์ที่ระบุได้สุทธิ ณ วันที่รวมธุรกิจให้บันทึกไว้เป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนออกไป

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

การตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่มที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวมนี้แล้ว งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้งบการเงินของบริษัทย่อยและการร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน

2.3.2 เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้า ในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในการร่วมค้า

การร่วมค้า คือ การร่วมการงานซึ่งผู้ที่มีการควบคุมร่วมในการงานนั้นมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น โดยการควบคุมร่วม คือ การร่วมกันควบคุมการงานซึ่งได้ตกลงกันได้ไว้ในสัญญา ซึ่งการควบคุมร่วมจะมีได้ก็ต่อเมื่อการตัดสินใจใด ๆ เกี่ยวกับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องจะต้องได้รับความเห็นชอบอย่างเป็นเอกฉันท์จากผู้ที่เกี่ยวข้องควบคุมการงานแล้วเท่านั้น

ตามวิธีส่วนได้เสีย รายการเงินลงทุนในการร่วมค้าจะถูกรับรู้เมื่อเริ่มแรกในงบแสดงฐานะการเงินรวมด้วยราคาทุน และถูกปรับปรุงภายหลังวันที่ได้มาด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุน และสัดส่วนของกลุ่มบริษัทในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของการร่วมค้า เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้ามีจำนวนเท่ากับหรือสูงกว่าส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า (รวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวใด ๆ ซึ่งโดยเนื้อหาแล้ว ถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า) กลุ่มบริษัทจะหยุดรับรู้ส่วนแบ่งในขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียของตนในการร่วมค้านั้น สำหรับจำนวนขาดทุนเพิ่มเติมจะรับรู้เป็นหนี้สินก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือมีภาระผูกพันจากการอนุমানหรือได้จ่ายเงิน เพื่อชำระภาระผูกพันแทนการร่วมค้าไปแล้ว

เงินลงทุนในการร่วมค้าถูกบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีส่วนได้เสียนับตั้งแต่วันที่ผู้ได้รับการลงทุนกลายเป็นการร่วมค้า ส่วนต่างของต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ของผู้ได้รับการลงทุน ณ วันที่ซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้าจะถูกรับรู้เป็นค่าความนิยม โดยรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน สำหรับส่วนต่างของมูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ที่สูงกว่าต้นทุนของเงินลงทุน ให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนทันทีในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่ซื้อเงินลงทุนนั้น

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

กลุ่มบริษัทจะเลิกใช้วิธีส่วนได้เสียนับจากวันที่เงินลงทุนไม่เป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าหรือเมื่อเงินลงทุนนั้นได้ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

เมื่อกลุ่มบริษัทได้ลดส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในการร่วมค้าลง แต่ยังคงใช้วิธีการบัญชีส่วนได้เสียต่อไป กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทกำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงในส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของไปยังกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ถ้ากำไรหรือขาดทุนนั้นถูกกำหนดให้ จัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

เมื่อกลุ่มบริษัทมีรายการกับการร่วมค้า กำไรและขาดทุนซึ่งเป็นผลมาจากรายการดังกล่าวจะถูกรับรู้ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทเฉพาะส่วนได้เสียของผู้ลงทุนอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทเท่านั้น

การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชี จะถูกบันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนที่ถืออยู่บางส่วน การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

2.3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา เงินเบิกเกินบัญชี จะแสดงไว้ในส่วนของของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

2.3.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเปิดเผยไว้หมายเหตุข้อ 2.3.6

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

2.3.5 สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำสำเร็จรูป

อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย และบ้านพร้อมที่ดินที่สร้างเสร็จในส่วนที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ วัสดุสิ้นเปลืองและสินค้ำสำเร็จรูปอื่น ๆ แสดงไว้ในราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา แสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่าราคาทุนประกอบด้วย ที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าออกแบบ ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหยุดบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนโครงการเมื่องานพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ หรือโครงการหยุดพัฒนา

2.3.6 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มบริษัท และงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนที่ไม่ใช่เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน และแสดงรายการเป็นสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นในงบแสดงฐานะการเงิน

ราคาทุนตัดจำหน่ายและวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของตราสารหนี้และปันส่วนดอกเบี้ยรับตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่นอกเหนือจากสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด (เช่น สินทรัพย์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต ณ การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก) อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการเงินสดรับในอนาคต (รวมถึงค่าธรรมเนียมทั้งหมดเพื่ออัตราดอกเบี้ย (points) ที่จ่ายไปหรือได้รับมา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเพิ่มหรือส่วนลดมูลค่าอื่น ๆ ทั้งหมด) โดยไม่รวมผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่คาดไว้ของตราสารหนี้ หรือระยะเวลาที่สั้นกว่าตามมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของตราสารหนี้ตามความเหมาะสม สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงปรับด้วยความเสี่ยงด้านเครดิตซึ่งคำนวณโดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต รวมถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของตราสารหนี้ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก

ราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินคือมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหักด้วยการจ่ายชำระคืนเงินต้น บวกด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมที่คำนวณ โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งเกิดจากผลต่างระหว่างมูลค่าที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและมูลค่า ณ วันที่ครบกำหนด และปรับปรุงด้วยค่าเพื่อผลขาดทุน มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินคือราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินก่อนที่จะมีการปรับปรุงค่าเพื่อผลขาดทุน

ดอกเบี้ยรับรู้ด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงสำหรับตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่นอกเหนือจากสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด ดอกเบี้ยรับคำนวณ โดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าทางเครดิตในภายหลัง สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ดอกเบี้ยรับจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากในรอบระยะเวลารายงานถัดมา ความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงดีขึ้นจนทำให้สินทรัพย์ทางการเงินไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป ดอกเบี้ยรับจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด กลุ่มบริษัทรับรู้ดอกเบี้ยรับโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงปรับด้วยความเสี่ยงด้านเครดิตเพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก การคำนวณจะใช้เกณฑ์ขั้นต้น แม้ว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินจะมีการเปลี่ยนแปลงดีขึ้นในภายหลังและสินทรัพย์ทางการเงินไม่มีการด้อยค่าทางเครดิตอีกต่อไป

ดอกเบี้ยรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและรวมในรายการ “รายได้ทางการเงิน”

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ลูกหนี้ตามสัญญาชำระเงิน และลูกหนี้การค้า จำนวนเงินของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวันวันที่รายงานเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตจากที่เคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเสมอสำหรับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ลูกหนี้ตามสัญญาชำระเงิน และลูกหนี้การค้า ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประเมินการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกลุ่มบริษัท และบริษัทปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ลูกหนี้ตามสัญญาชำระเงิน และลูกหนี้การค้า สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจทั่วไป และการประเมินทิศทางทั้งในปัจจุบันและในอนาคต ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุแสดงถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ปฏิบัติสัญญาที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินที่คาดไว้ ในทางกลับกันผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าแสดงถึงสัดส่วนของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดตลอดอายุที่คาดว่าจะเกิดจากเหตุการณ์ปฏิบัติสัญญาของเครื่องมือทางการเงินที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหลังจากวันที่รายงาน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

การวัดมูลค่าและการรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

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

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงิน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการด้วยผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องได้รับและกระแสเงินสดทั้งหมด ซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทคาดว่าจะได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อเริ่มแรก สำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า กระแสเงินสดที่ใช้เพื่อระบุผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นควรสอดคล้องกับกระแสเงินสดที่ใช้ในการวัดมูลค่าลูกหนี้ตามสัญญาเช่าตามที่กำหนดใน TFRS 16 เรื่อง สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินทั้งหมดเพื่อปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่เกี่ยวข้องผ่านบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุน

การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น หากกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้โอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของและยังคงมีการควบคุมสินทรัพย์ที่โอน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ส่วนได้เสียในสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับจำนวนเงินที่อาจต้องจ่าย หากกลุ่มบริษัทและบริษัทยังคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินทรัพย์ทางการเงินที่โอน กลุ่มบริษัทและบริษัทยังคงรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินและรับรู้การกู้ยืมที่มีหลักประกันสำหรับสิ่งตอบแทนที่ได้รับ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ณ วันที่ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย กลุ่มบริษัทและบริษัทเลือกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเมื่อเข้าเงื่อนไขที่กำหนด

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงินและปันส่วนดอกเบี้ยจ่ายตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการเงินสดจ่ายในอนาคต (รวมถึงค่าธรรมเนียมทั้งหมดเพื่ออัตราดอกเบี้ย (points) ที่จ่ายไปหรือได้รับมา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเกินหรือส่วนลดมูลค่าอื่นๆ) ตลอดอายุที่คาดไว้ของหนี้สินทางการเงินหรือ (ตามความเหมาะสม) ระยะเวลาที่สั้นกว่า เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เมื่อภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุด ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

2.3.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกลุ่มบริษัทและบริษัทเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มบริษัทและบริษัท จะถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดประเภทที่ดินที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สัญญาเช่าดำเนินงานนั้นจะถูกรับรู้เสมือนว่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน

กลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

บริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

2.3.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาใหม่ วิธีราคาใหม่ หมายถึง มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการตีราคาใหม่ หักด้วยผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสมที่เกิดขึ้นในภายหลัง ทั้งนี้ การตีราคาใหม่ดำเนินการโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งมีนโยบายที่จะให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราว เพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ ส่วนที่เพิ่มขึ้นของราคาที่ดินประเมินใหม่จะถูกบันทึกตรงไปยังองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นภายใต้บัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน” สำหรับส่วนที่ลดลงของราคาที่ดินประเมินใหม่จากราคาทุนจะรับรู้เป็นรายการขาดทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ลดลงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ราคาทุนของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ รวมถึง ราคาซื้อ อกรหาเช่า ภาษีซื้อที่เรียกคืนไม่ได้ (หลังหักส่วนลดการค้า และจำนวนที่ได้รับคืนจากผู้ขาย) และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร รวมทั้งต้นทุนที่ประมาณที่ดีที่สุดสำหรับการซื้อ การขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นเมื่อกิจการได้สินทรัพย์นั้นมาหรือเป็นผลจากการใช้สินทรัพย์นั้นในช่วงเวลาหนึ่ง

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสม เมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้นและคาดว่าจะให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตแก่กลุ่มบริษัทและต้นทุนดังกล่าวสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออก สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ บริษัทจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาทุนแต่ละชนิดตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสม

ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน มูลค่าตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทันที

กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ โดยรับรู้สุทธิเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

2.3.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ โดยที่ชื่อจะถูกบันทึกเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นโดยคำนวณจากต้นทุนในการได้มาและการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นสามารถนำมาใช้งานได้ตามประสงค์ และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายในระยะเวลา 5 ปี และ 10 ปี

2.3.10 การด้อยค่าของสินทรัพย์

สินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่ชัด ซึ่งไม่มีการตัดจำหน่ายจะถูกทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี สินทรัพย์อื่นที่มีการตัดจำหน่ายจะมีการทบทวนการด้อยค่า เมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายเทียบกับมูลค่าจากการใช้ สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากค่าความนิยมซึ่งรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าไปแล้ว จะถูกประเมินความเป็นไปได้ที่จะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.3.11 สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นผู้เช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทุกข้อตกลงสัญญาเช่าที่เป็นสัญญาเช่ายกเว้นสัญญาเช่าระยะสั้น (อายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำและรายการที่มีมูลค่าเล็กน้อย (เช่น เครื่องถ่ายเอกสาร คอมพิวเตอร์ส่วนบุคคล) สัญญาเช่าเหล่านี้ กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นค่าใช้จ่ายดำเนินงานด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า เว้นแต่กรณีที่ที่เป็นระบบอื่นที่ดีกว่าซึ่งเป็นตัวแทนของรูปแบบเวลาที่แสดงถึงประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการใช้สินทรัพย์ที่เช่า

บริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัตถุดิบค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันนั้น โดยคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึง การจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าใด ๆ

หนี้สินตามสัญญาเช่าแยกแสดงบรรทัดในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

สินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยการวัดมูลค่าเริ่มแรกกับหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใด ๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใด ๆ และต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใด ๆ การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้ราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์ อ่างอิงการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ่างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ่างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ประมาณการดังกล่าวรับรู้และวัดมูลค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น เพื่ออธิบายต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ต้นทุนรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ต้นทุนเหล่านั้นเกิดขึ้นเพื่อผลิตสินค้าคงเหลือ

สินทรัพย์สิทธิการใช้คิดค่าเสื่อมราคาตลอดช่วงเวลาที่สั้นกว่าของอายุสัญญาเช่าและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ่างอิงหรือราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สะท้อนว่า กลุ่มบริษัทและบริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ การคิดค่าเสื่อมราคาเริ่ม ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า ดังต่อไปนี้

เครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

สินทรัพย์สิทธิการใช้แยกแสดงบรรทัดในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

กลุ่มบริษัทและบริษัทปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ เพื่อประเมินว่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้อยค่าหรือไม่และบันทึกสำหรับผลขาดทุนจากการด้อยค่าใด ๆ ที่ระบุได้ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายเรื่อง “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์”

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นผู้ให้เช่าจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน เมื่อเงื่อนไขของสัญญาเช่าโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้เช่า สัญญาดังกล่าวจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาเช่าอื่น ๆ ทั้งหมดจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง รายการดังกล่าวบันทึกสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วง เป็นสองสัญญาแยกจากกัน ผู้ให้เช่าช่วงจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่าหลัก

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการเจรจาและเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานถูกรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

จำนวนเงินที่จะได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนรับรู้เป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าเงินทุนปันส่วนตลอดงวดบัญชีเพื่อสะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า

ภายหลังการวัดมูลค่าเริ่มแรก กลุ่มบริษัทและทบทุนประมาณการมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกันอย่างสม่าเสมอและปฏิบัติตามข้อกำหนดในเรื่องการด้อยค่าตาม TRFS 9 โดยรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะได้รับสำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า

รายได้ตามสัญญาเช่าเงินทุนคำนวณโดยอ้างอิงจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตซึ่งดอกเบี้ยรับคำนวณโดยอ้างอิงตามราคาทุนตัดจำหน่าย (เช่น หลังจากการหักค่าเผื่อผลขาดทุน)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

2.3.12 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายผลต่างระหว่างเงินที่ได้รับ (หักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น) เมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนเพื่อชำระหนี้หนี้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นตลอดช่วงเวลากู้ยืม

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้มาจะรับรู้เป็นต้นทุนการจัดทำรายการเงินกู้ในกรณีที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้วงเงินกู้บางส่วนหรือทั้งหมด ในกรณีนี้ค่าธรรมเนียมจะรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน หากไม่มีหลักฐานที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้วงเงินบางส่วนหรือทั้งหมดค่าธรรมเนียมจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า สำหรับการให้บริการสภาพคล่องและจะตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.3.13 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของเงินกู้หรือต้นทุนการกู้ยืมที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการด้วยอัตราดอกเบี้ยขึ้นเป็นทุน อัตราดอกเบี้ยขึ้นเป็นทุนคืออัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่มีรวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

2.3.14 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ประกอบด้วยจำนวนรวมของภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ที่ต้องชำระในงวดปัจจุบันคำนวณจากกำไรทางภาษีสำหรับปี กำไรทางภาษีแตกต่างจากกำไรที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เนื่องจากกำไรทางภาษีไม่ได้รวมรายการที่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษีในปีอื่น ๆ และไม่ได้รวมรายการที่ไม่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษี หนี้สินภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันคำนวณโดยใช้อัตราภาษีที่บังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นการรับรู้ผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินกับมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่ใช้ในการคำนวณกำไรทางภาษี (ฐานภาษี) บริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวทุกรายการ และรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวเท่าที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแม้ว่ากำไรทางภาษีจะมีจำนวนเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ได้ โดยมีการทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกปรับลดลง เมื่อกำไรทางภาษีที่จะนำมาใช้ประโยชน์ลดลง การกลับรายการจะทำได้เมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแม้ว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบางส่วนหรือทั้งหมดมาใช้ประโยชน์ได้

มูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณด้วยอัตราภาษีที่บังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.3.15 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์พนักงานของกลุ่มบริษัทและบริษัทประกอบด้วยผลประโยชน์หลังออกจากการทั้งที่เป็นโครงการสมทบเงินและโครงการผลประโยชน์ โครงการสมทบเงินเป็นโครงการที่กลุ่มบริษัทจ่ายเงินสมทบให้กับกิจการที่แตกต่างหาก กลุ่มบริษัทไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุমানที่จะต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมจากที่ได้สมทบไว้แล้วหากกองทุนไม่มีสินทรัพย์เพียงพอที่จะจ่ายชำระภาระผูกพันจากการให้บริการของพนักงานทั้งในงวดปัจจุบันและงวดก่อน โครงการผลประโยชน์เป็นโครงการที่ไม่ใช่โครงการสมทบเงิน โดยปกติโครงการผลประโยชน์จะกำหนดจำนวนผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับปัจจัยหนึ่งหรือหลายปัจจัย เช่น อายุของพนักงาน อายุการทำงาน และค่าตอบแทน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ โดยใช้แผนการกำหนดอัตราการจ่ายสมทบโดยที่สินทรัพย์ของกองทุนได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและบริษัทและบริหารโดยผู้จัดการกองทุน กองทุนสำรองเลี้ยงชีวดังกล่าวได้รับเงินเข้าสมทบกองทุนจากพนักงานและกลุ่มบริษัท เงินจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพของกลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกี่ยวข้อง สำหรับเงินสมทบจ่ายล่วงหน้าจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์จนกว่าจะมีการได้รับเงินคืนหรือหักออกเมื่อครบกำหนดจ่าย

โครงการผลประโยชน์

ตามกฎหมายแรงงานในประเทศไทย และนโยบายการจ้างงานของกลุ่มบริษัท พนักงานที่ทำงานครบ 120 วัน มีสิทธิได้รับค่าชดเชยเนื่องจากการเลิกจ้าง การให้ออกจากงานโดยไม่มี ความผิดตามระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงาน หรือเมื่อทำงานครบอายุเกษียณ 55 ปีและ 60 ปี ตามอัตราที่กฎหมายกำหนดโดยขึ้นอยู่กับระยะเวลาทำงาน ซึ่งอัตราที่ใช้ในปัจจุบันกำหนดไว้ 400 วันของเงินเดือนเดือนสุดท้ายและอาจปรับปรุงเพิ่มเติมตามดุลยพินิจของผู้บริหาร

หนี้สินสำหรับโครงการผลประโยชน์จะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพัน ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงาน และปรับปรุงด้วยต้นทุนบริการในอดีตที่ยังไม่รับรู้ภาระผูกพันนี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดออกในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่จะจ่ายภาระผูกพัน และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการ

กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐาน สำหรับโครงการผลประโยชน์จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิด

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงโครงการผลประโยชน์นั้นจะมีเงื่อนไขซึ่งผูกกับระยะเวลาที่พนักงานยังคงต้องให้บริการตามที่กำหนด (ระยะเวลาการให้สิทธิ) ซึ่งในกรณีนี้ต้นทุนการให้บริการในอดีตจะถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาการให้สิทธิ ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในผ่านงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

2.3.16 ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ที่ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และตามประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ

ในกรณีที่ภาระผูกพันที่คล้ายคลึงกันหลายรายการ กลุ่มบริษัทกำหนดความน่าจะเป็นที่กิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันเหล่านั้น โดยพิจารณาจากความน่าจะเป็นโดยรวมของภาระผูกพันทั้งประเภท แม้ว่าความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อชำระภาระผูกพันบางรายการที่จัดอยู่ในประเภทเดียวกันจะมีระดับต่ำ

กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สิน โดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน โดยใช้อัตราก่อนภาษีซึ่งสะท้อนถึงการประเมินสถานการณ์ตลาดในปัจจุบันของมูลค่าของเงินตามเวลาและความเสี่ยงเฉพาะของหนี้สินที่กำลังพิจารณาอยู่ การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลา จะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

2.3.17 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสุทธิจากภาษีจะถูกแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้น โดยนำไปหักจากสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการออกตราสารทุนดังกล่าว

2.3.18 การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ชำระด้วยตราสารทุนที่กิจการให้สิทธิแก่ผู้บริหารและพนักงาน จะถูกวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่ออกให้ ณ วันที่ให้สิทธิ มูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่ออกให้ วัดมูลค่าโดยวิธี Black-Scholes Merton Model ภายใต้ข้อสมมติฐานทางการเงิน เช่น ราคาหุ้น ณ วันที่ให้ไปสำคัญแสดงสิทธิ ราคาใช้สิทธิ ค่าความผันผวนของราคาหุ้นที่คาดหวัง ช่วงเวลาที่คาดว่าจะมีผู้มาใช้ไปสำคัญแสดงสิทธิครบ อัตราเงินปันผลที่คาดหวัง และอัตราดอกเบี้ยปลอดความเสี่ยง

มูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่ออกให้ ณ วันที่ให้สิทธิ จะถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายด้วยวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขการได้รับสิทธิ และรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้อง ภายใต้ข้อสันนิษฐานของกลุ่มบริษัทว่า ตราสารทุนดังกล่าวจะถูกใช้สิทธิทั้งหมด

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ทุก ๆ สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน กลุ่มบริษัทจะประมาณจำนวนผู้มาใช้ตราสารทุนดังกล่าว หากข้อมูลในภายหลังบ่งชี้ว่าจำนวนตราสารทุนที่คาดว่าจะได้รับสิทธิแตกต่างจากประมาณการเดิม ณ วันที่ได้รับสิทธิ ส่วนต่างจะถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และปรับปรุงการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

2.3.19 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

การรับรู้รายได้

รายได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของราคาขายแบบเอกเทศของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา รายได้จากสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบถูกบันทึกเป็นส่วนตามสัดส่วน โดยบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของราคาขายแบบเอกเทศ ตามภาระที่ต้องปฏิบัติ กรณีที่สัญญามีภาระที่ต้องปฏิบัติ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง และตลอดช่วงเวลาหนึ่ง ผลต่างจากการรับรู้รายได้ และภาระที่ต้องปฏิบัติ ณ วันเริ่มต้นสัญญา รับรู้เป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินตามสัญญา และทยอยรับรู้ตลอดระยะเวลาของสัญญา

รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยรายได้และต้นทุนจากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้และต้นทุนจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้ทั้งจำนวน ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเป็นรายได้ เมื่อมีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว

การจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ และภาษีธุรกิจเฉพาะ เป็นต้น - กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้าดังกล่าวเป็นสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้ลูกค้าหรือค่าใช้จ่ายที่ออกแทนลูกค้า ดังนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องบันทึกการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้าดังกล่าวนำไปหักออกจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์ และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

รายได้และต้นทุนจากการขายสินค้า

รายได้และต้นทุนจากการขายสินค้านับรู้ในงบกำไรขาดทุน เมื่อการควบคุมสินค้าถูกโอนให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายได้และต้นทุนจากการให้บริการ

รายได้และต้นทุนจากการให้บริการประกอบด้วยรายได้และต้นทุนจากการให้บริการบริหารงานจัดการ ดูแลนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร กิจการโรงแรม สปาและการให้คำปรึกษา รายได้และต้นทุนจากการให้บริการจะรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ใช้บริการ ซึ่งได้ให้บริการให้กับผู้รับบริการแล้วและเป็นไปตามสัญญาการให้บริการ

รายได้เงินปันผลรับรู้วันที่บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

2.3.20 รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เกิดขึ้นระหว่างปีแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เป็นตัวเงินซึ่งคงเหลือ ณ วันที่ตามงบแสดงฐานะการเงินแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราอ้างอิงของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเมื่อมีการชำระเงินและที่เกิดจากการแปลงค่ารับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

2.3.21 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกราชงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ คณะกรรมการบริษัทที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

2.3.22 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกในระหว่างปี ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนใช้จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาการรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน และในกรณีที่ลดทุนใช้จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาการจดทะเบียนการลดทุน กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่รวมสมมติฐานว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าได้ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

2.4 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวกับลูกหนี้การค้า อย่างไรก็ตามเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีนโยบายการให้สินเชื่อที่ระมัดระวัง โดยยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับผู้ซื้อจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด นอกจากนี้ลูกหนี้การค้าของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยลูกหนี้หลายราย ดังนั้นจึงคาดว่าจะไม่ได้รับความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ จำนวนสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้หักด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิตเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่กลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีธุรกรรมเป็นการรับซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพหลักประกันจากสถาบันการเงินเพื่อรับซื้อ หรือรับโอน หรือประมูลสินทรัพย์ด้วยคุณภาพเพื่อนำมาบริหารหรือจำหน่ายจ่ายโอน กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อ เนื่องจากมีจำนวนลูกค้าหรือคู่สัญญาเป็นจำนวนมาก

ในกรณีของการรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินในงบแสดงฐานะการเงิน ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ภายหลังหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งบันทึกในงบแสดงฐานะการเงิน ถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากเงินฝากธนาคาร เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน คือความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนในตลาด

กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่มีนัยสำคัญ เนื่องจากไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เป็นสาระสำคัญและกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความจำเป็นต้องใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินสำหรับการซื้อสินค้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว เนื่องจากฝ่ายบริหารเชื่อว่าความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนในตลาดในอนาคตจะไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอยู่อย่างเพียงพอแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงของสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากการที่มีวงเงินอำนวยความสะดวกในการกู้ยืม ที่ได้มีการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มบริษัทได้ตั้งเป้าหมายว่าจะใช้ ความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุน โดยการรักษาวงเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้เพียงพอที่จะหาได้เนื่องจาก ลักษณะธรรมชาติของธุรกิจที่เป็นฐานของกลุ่มบริษัทมีความสามารถเปลี่ยนแปลงได้

2.5 การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทางการเงิน คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการ ดำเนินงานอย่างต่อเนื่องและการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม

บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง โดยเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวมีเงื่อนไขให้บริษัท ดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทไม่เกินกว่าอัตราที่กำหนด ในสัญญาเงินกู้

2.6 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้น ในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ไม่ว่าราคานั้นจะสามารถสังเกตได้โดยตรงหรือ ประเมินมาจากเทคนิคการประเมินมูลค่า ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือ หนี้สินรายการใดรายการหนึ่ง กลุ่มบริษัทพิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้นซึ่งผู้ร่วมตลาด จะนำมาพิจารณาในการกำหนดราคาของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ณ วันที่วัดมูลค่า โดยการวัดมูลค่า ยุติธรรมและ/หรือการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมนี้ใช้ตามเกณฑ์ตามที่กล่าว

นอกจากนี้ การวัดมูลค่ายุติธรรมได้จัดลำดับชั้นเป็นระดับที่ 1 ระดับที่ 2 และระดับที่ 3 โดยแบ่งตามลำดับชั้น ของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามลำดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

- การวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 1 คือ การวัดมูลค่าที่ได้มาจากราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์ หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- การวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2 คือ การวัดมูลค่าที่ได้มาจากข้อมูลที่นอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขาย ในระดับ 1 ที่สังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม
- การวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 คือ การวัดมูลค่าที่ได้มาจากเทคนิคการประเมินมูลค่าที่รวมถึงข้อมูล สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลตลาดที่สังเกตได้ (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

2.7 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจ และการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจ และการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงิน และต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ประมาณการ และข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงทันทีเป็นต้นไป

การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี

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

กลุ่มบริษัทจึงได้มีการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีเกี่ยวกับอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าของอาคารดังกล่าวเพื่อให้สะท้อนถึงอายุการให้ประโยชน์ที่แท้จริงและมูลค่าคงเหลือที่คาดว่าจะได้รับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวทำให้ค่าเสื่อมราคาของอาคารในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลดลงจำนวน 0.42 ล้านบาท และ 0.30 ล้านบาท ตามลำดับ

การประมาณการข้อสมมติฐานและความไม่แน่นอนของการประมาณการข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญ ซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 6 7 และ 8	ค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
หมายเหตุข้อ 9	มูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืนจากสินค้างเหลือ
หมายเหตุข้อ 15	การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
หมายเหตุข้อ 16	การวัดมูลค่ายุติธรรมของที่ดินด้วยวิธีตลาดใหม่
หมายเหตุข้อ 16	การประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าคงเหลือของอาคารและอุปกรณ์
หมายเหตุข้อ 18	สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี
หมายเหตุข้อ 24	ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
หมายเหตุข้อ 25	ประมาณค่าใช้จ่ายรับประกันหลังการขาย
หมายเหตุข้อ 26	มูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
หมายเหตุข้อ 34	ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

3. การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีสำหรับการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้เริ่มแรกของที่ดิน ที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สำหรับสินทรัพย์ประเภทที่ดิน จากเดิมแสดงด้วยวิธีราคาทุนเป็นวิธีการตีราคาใหม่ โดยได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ทั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อสะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมของที่ดิน โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ในการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าว กลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง “นโยบายการบัญชีการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด” ซึ่งระบุว่า การเริ่มต้นนโยบายการบัญชีสำหรับการบันทึกมูลค่าสินทรัพย์ด้วยวิธีการตีราคาใหม่ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 เรื่อง “ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์” ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการปรับมูลค่าของสินทรัพย์ โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลกระทบจากการตีราคาใหม่ในงวดปัจจุบัน ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีเกี่ยวกับวิธีการตีราคาใหม่ของที่ดิน ได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีนี้มีผลกระทบต้องบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
งบแสดงฐานะการเงิน		
สินทรัพย์		
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	432,333	179,855
หนี้สินภายในได้รับจากการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	86,467	35,971
ส่วนของผู้ถือหุ้น		
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น		
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน (สุทธิจากภายในได้) เพิ่มขึ้น	345,866	143,884
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:		
กำไรจากการตีราคาที่ดินเพิ่มขึ้น	432,333	179,855
ภายในได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยัง		
กำไรหรือขาดทุนในภายหลังเพิ่มขึ้น	86,467	35,971

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

4. บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังรวมถึงบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อยและการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 และ 13 ตามลำดับ สำหรับความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น มีดังนี้

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

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอธิบายได้ดังต่อไปนี้

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
หน่วย : พันบาท				
บริษัทย่อย				
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	59,565	85,306
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	2,910	743
รายได้จากการขายสินค้า	-	-	683	450
ดอกเบี้ยรับ	-	-	155,954	78,197
ดอกเบี้ยจ่าย ⁽¹⁾	-	-	159	2,860
ซื้อสินทรัพย์	-	-	996	-
ค่าบริการ	-	-	8,692	5,001
เงินปันผล	-	-	276,000	-
การร่วมค้า				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	125,025	33,160	125,025	33,160
รายได้ค่าบริหารจัดการ	2,648	618	2,648	618
รายได้ค่านายหน้า	6,517	1,019	6,517	1,019
รายได้ค่าบริการ	950	-	190	-
ดอกเบี้ยรับ	12,027	5,592	12,027	5,592
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	15,280	140,271	9,210	98,463
ดอกเบี้ยจ่าย ⁽¹⁾	1,304	1,304	-	-
ค่านายหน้า	-	54	-	-
ผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	46,706	46,131	33,956	40,303
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,172	1,101	918	773
ผลประโยชน์ที่จ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์				
(ดูหมายเหตุข้อ 26.2)	1,632	-	1,258	-

⁽¹⁾ ดอกเบี้ยจ่ายข้างต้นบางส่วนได้รวมอยู่ในต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่เกิดขึ้นระหว่างปี

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	5,555	8,374
การร่วมค้า	5,448	693	5,448	693
รวม	5,448	693	11,003	9,067
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	70,403	28,892
รวม	-	-	70,403	28,892
อื่นๆ				
บริษัทย่อย	-	-	14,373	6,396
การร่วมค้า	10	79	10	79
รวม	10	79	14,383	6,475
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	10	79	84,786	35,367
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	1,952,616	1,365,000
การร่วมค้า	162,500	79,889	162,500	79,889
รวม	162,500	79,889	2,115,116	1,444,889

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท					
	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564
	(ร้อยละต่อปี)					
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
บริษัทย่อย						
บริษัท ไซมิส ซุปมวิท จำกัด	0.49-8.55	0.49 - 8.40	-	-	209,697	174,000
บริษัท เอส ซุปมวิท ๘๘ จำกัด	0.49-8.55	0.49 - 8.40	-	-	629,000	510,000
บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด	0.46-8.55	0.49 - 8.40	-	-	661,000	565,000
บริษัท ไซมิส เทสโก้ จำกัด	0.46-8.55	0.49 - 8.40	-	-	40,000	20,000
บริษัท ไซมิส ควินส์ จำกัด	5.75-8.40	5.89 - 8.40	-	-	-	96,000
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด	4.53-8.55	-	-	-	12,000	-
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอนด์ เวลธ์ เมเนจเม้นท์ จำกัด")						
บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด	4.53-7.34	-	-	-	4,000	-
บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด	0.46-8.55	-	-	-	125,000	-
(เดิมชื่อ "บริษัท เล เอส เอส แอนด์ จำกัด")						
บริษัท ไซมิส คลังชั้น จำกัด	5.50-8.55	-	-	-	236,919	-
บริษัท ไฮบริด คิวเซ็น จำกัด	0.46-7.75	-	-	-	33,500	-
บริษัท แบดส์ ไซมิส จำกัด	7.34	-	-	-	1,500	-
			-	-	1,952,616	1,365,000
การร่วมค้า						
บริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด	0.46 - 8.55	7.00	162,500	79,889	162,500	79,889
รวม			162,500	79,889	2,115,116	1,444,889

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง			งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564
	(ร้อยละต่อปี)					
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
บริษัทย่อย						
บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด	MLR - 1.50	MLR - 1.50	-	-	1,578,534	703,134

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ("ผู้กู้") จำนวน 1,578.53 ล้านบาท และ 703.13 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง บริษัทยินยอมให้เงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ย่อยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากผู้กู้ต่อเมื่อสถาบันการเงินดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้ผู้กู้ดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ย่อยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน บริษัทจึงจัดประเภทเงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย				
การร่วมค้า	80,539	212,007	80,539	212,007
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3,237	10,358	167	7,413
รวม	83,776	222,365	80,706	219,420
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	6,084	4,780	-	-
รวม	6,084	4,780	-	-
อื่น ๆ				
บริษัทย่อย	-	-	16,712	13,859
การร่วมค้า	200,882	47,368	200,882	47,368
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	483	1,279	483	598
รวม	201,365	48,647	218,077	61,825
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	291,225	275,792	298,783	281,245
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	107,468	-	107,468
รวม	-	107,468	-	107,468

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจากกรรมการและผู้ถือหุ้น ("ผู้ให้กู้") ของบริษัทจำนวน 107.47 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่คิดดอกเบี้ย มีกำหนดชำระเมื่อทวงถาม ในระหว่างปี 2565 เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์ แห่งหนึ่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ด้อยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากบริษัทเมื่อธนาคารพาณิชย์ดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้บริษัทดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ด้อยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

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

รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีกู้ยืมเงินระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจากกรรมการและผู้ถือหุ้น ("ผู้ให้กู้") โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ด้อยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากกลุ่มบริษัทและบริษัทที่ต่อเมื่อธนาคารพาณิชย์ดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้บริษัทย่อยดังกล่าวดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ด้อยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

สัญญาที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทได้ทำสัญญาหลายฉบับกับบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยบริษัทจะให้หรือรับบริการ การบริการด้านทรัพยากรบุคคลและบริหารจัดการแผนกต่าง ๆ และบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการดำเนินธุรกิจตามปกติของกลุ่มบริษัท โดยบริษัทจะรับหรือจ่ายค่าบริการเหล่านี้ตามอัตราค่าบริการ และผลบังคับใช้ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

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

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

6. ลูกหนี้และลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หมายเหตุ	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ลูกหนี้การค้า				
- บริษัทย่อย	4	-	5,555	8,374
- การร่วมค้า	4	5,448	5,448	693
- บริษัทอื่น		724	580	948
		6,172	11,583	10,015
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(100)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า		6,072	11,583	10,015
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ		485,722	371,619	86,633
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(2,432)	(1,246)	(1,246)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการสุทธิ		483,290	85,387	30,885
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		50,676	35,261	15,671
เงินประกันค่าสาธารณูปโภค		8,448	5,077	4,871
คอกเบี้ยค้างรับ				
- บริษัทย่อย	4	-	70,403	28,892
		-	70,403	28,892
ลูกหนี้อื่น				
- บริษัทย่อย	4	-	14,373	6,396
- การร่วมค้า	4	10	10	79
- บริษัทอื่น		178,586	104,722	5,758
		178,596	119,105	12,233
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		721,010	295,643	93,086
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		727,082	307,226	103,101

บริษัท ไซมิส แอสเซท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระ ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
บริษัทย่อย				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-	4,581	6,318
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	20	1,610
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	-	-	509	446
มากกว่า 12 เดือน	-	-	445	-
ลูกหนี้การค้า - บริษัทย่อย	-	-	5,555	8,374
การร่วมค้า				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	5,015	570	5,015	570
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	433	111	433	111
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	-	12	-	12
ลูกหนี้การค้า - การร่วมค้า	5,448	693	5,448	693
บริษัทอื่น				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	616	774	580	666
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	8	1,175	-	262
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	-	20	-	20
มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	-	-	-	-
มากกว่า 12 เดือน	100	100	-	-
	724	2,069	580	948
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิต				
ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(100)	(100)	-	-
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น - สุทธิ	624	1,969	580	948

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัทมีระยะเวลา 30 วัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้การค้าประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกหนี้ในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอัตราร้อยละ 100 สำหรับลูกหนี้ทุกรายการที่ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตได้บ่งชี้ว่าลูกหนี้เหล่านี้จะไม่สามารถเรียกชำระได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงวิธีที่ใช้ในการประมาณการและสมมติฐานสำคัญระหว่างรอบระยะเวลารายงานปัจจุบัน

ตารางต่อไปนี้แสดงรายละเอียดความเสี่ยงของลูกหนี้การค้าตามตารางการตั้งค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของกลุ่มบริษัทและบริษัท ทั้งนี้ ประสบการณ์การขาดทุนทางด้านเครดิตในอดีตของกลุ่มบริษัทและบริษัท ไม่ได้แสดงรูปแบบการขาดทุนที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญสำหรับกลุ่มลูกค้านี้ที่แตกต่างกัน ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่พิจารณาจากสถานะที่ถึงกำหนดชำระในอดีตจึงไม่ได้แยกความแตกต่างระหว่างลูกค้านี้กลุ่มต่าง ๆ

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

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

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

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

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวม
	ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้					
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	
ยอดลูกหนี้การค้า						
บริษัทย่อย	6,318	1,610	446	-	-	8,374
การร่วมค้า	570	111	12	-	-	693
บริษัทอื่น	666	262	20	-	-	948
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0%	0%	0%	0%	100%	
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-	-	-
						10,015

ตารางต่อไปนี้จะแสดงการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่ได้รับรู้สำหรับลูกหนี้การค้าซึ่งเป็นไปตามวิธีการอย่างง่ายที่กำหนดไว้ใน TFRS 9 ณ วันที่ 31 ธันวาคม

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม	
	2565	2564
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	(100)	-
ผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	(100)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>(100)</u>	<u>(100)</u>

บริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

7. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

การรับชำระขั้นต่ำตามสัญญาเช่าที่จะได้รับ

หน่วย : พันบาท

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

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
การรับชำระตามสัญญาเช่าที่ไม่คิดลด				
วิเคราะห์ตามการครบกำหนด:				
ได้รับคืนภายใน 12 เดือน	25,324	-	2,086	-
ได้รับคืนหลังจาก 12 เดือน	131,269	-	15,916	-
	156,593	-	18,002	-

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าวิเคราะห์				
ตามการครบกำหนด:				
ได้รับคืนภายใน 12 เดือน	4,356	-	345	-
ได้รับคืนหลังจาก 12 เดือน	68,568	-	8,616	-
	72,924	-	8,961	-

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ในระหว่างปี ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนเพิ่มขึ้นด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

กลุ่มบริษัทและบริษัททำสัญญาเช่าเงินทุนในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่ร้านค้าให้กับผู้ค้าปลีก ระยะเวลาโดยเฉลี่ยของสัญญาเช่าเงินทุนคือ 6 - 9 ปีโดยทั่วไปสัญญาเช่าเหล่านี้ไม่รวมถึงทางเลือกการขยายอายุสัญญาหรือการยกเลิกก่อนกำหนด

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเนื่องจากสัญญาเช่าทั้งหมดอยู่ในสกุลบาท

ตารางต่อไปนี้แสดงจำนวนเงินที่รวมอยู่ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

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

สัญญาเช่าเงินทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท ไม่มีลักษณะการรับค่าเช่าผันแปร

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเฉลี่ยของสัญญาอยู่ที่ประมาณ ร้อยละ 18.00 - 48.61 ต่อปี และร้อยละ 18.00 ต่อปีในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 : ไม่มี)

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าสำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกหนี้ในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอัตราร้อยละ 100 สำหรับลูกหนี้ทุกรายการที่ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตได้บ่งชี้ว่าลูกหนี้เหล่านี้จะไม่สามารถเรียกชำระได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงวิธีที่ใช้ในการประมาณการและสมมติฐานสำคัญระหว่างรอบระยะเวลารายงานปัจจุบัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

8. เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้

เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

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

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายการเคลื่อนไหวของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ดังนี้

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

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทประมวลซื้อลูกหนี้เงินให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ด้วยยอดหนี้คงค้างตามสัญญาเดิมรวมจำนวน 184.27 ล้านบาท และดอกเบี้ยคงค้างตามสัญญาเดิมจำนวน 20.28 ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 : ไม่มี)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ของบริษัทย่อยมีหลักประกันที่ถือไว้ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยมีมูลค่าหลักประกันรวม 180.35 ล้านบาท โดยมูลค่าหลักประกันดังกล่าวอ้างอิงราคาประเมินของสถาบันการเงิน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : ไม่มี)

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทประมาณการค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเป็นจำนวนเงินเท่ากับค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ทั้งนี้ ไม่มียอดลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่ผิดนัดชำระและได้พิจารณาถึงประสิทธิภาพการคืนชำระหนี้ในอดีตพร้อมกับมูลค่าของหลักประกันที่ถืออยู่เหนือเงินให้สินเชื่อจากการซื้อผู้บริหารของบริษัทพิจารณาว่าไม่มีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่ด้อยค่า

9. สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

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

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชี 7,709.00 ล้านบาท และ 3,395.43 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : 4,505.57 ล้านบาท และ 2,431.46 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 21 22 และ 32)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำสินค้าสำเร็จรูปบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,941.96 ล้านบาท และ 611.16 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : 2,630.75 ล้านบาท และ 901.93 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 21 22 และ 32)

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

10. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

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

บริษัทได้มีนโยบายการลงทุนในกองทุนรวมตราสารหนี้ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อเก็งกำไร โดยคาดหวังผลตอบแทนใกล้เคียงเงินฝากและยอมรับผลตอบแทนที่อาจต่ำกว่ากองทุนรวมตราสารหนี้ทั่วไปได้ซึ่งมีนโยบายการลงทุนในตั๋วเงินคลัง พันธบัตรรัฐบาลหรือรัฐวิสาหกิจที่มีกระทรวงการคลังค้ำประกัน พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย หรือพันธบัตรที่มีความเสี่ยงน้อยกว่าหรือเทียบเท่า ดังนั้นกองทุนรวมตราสารหนี้จึงถูกจัดประเภทด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

11. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินฝากสถาบันการเงินประเภทฝากประจำที่คิดภาระค่าประกันสกุลเงินบาท จำนวน 13.84 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : 42.27 ล้านบาท) ซึ่งเป็นเงินฝากประจำที่ครบกำหนดภายใน 3 เดือน จำนวน 13.84 ล้านบาท ซึ่งมีไว้เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ โดยสามารถเบิกใช้ได้แต่ต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน 1.2 - 1.5 เท่าของจำนวนเงินที่เบิกใช้ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : เงินฝากประจำที่ครบกำหนดภายใน 3 เดือน จำนวน 42.27 ล้านบาท ซึ่งมีไว้เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ โดยสามารถเบิกใช้ได้แต่ต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน 1.5 เท่าของจำนวนเงินที่เบิกใช้) (ดูหมายเหตุข้อ 21 และ 32)

บริษัท ไชมิส เอสเตส จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มติง

บริษัท	บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน		งบการเงินเฉพาะกิจการ			หน่วย : พันบาท	
			ความ	เป็น	ทุน	วิธี	ค่า	เงิน	ลงทุน
			2565	2564	2565	2564	2565	2565	2564
			ร้อยละ	ร้อยละ					
บริษัท ไชมิส สุราษฎร์ จำกัด		พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.98	99.98	1,000	13,148	-	13,148	13,148
บริษัท ไชมิส สุขุมวิท จำกัด		พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	149,485	378,337	-	378,337	378,337
บริษัท ไชมิส คิวบ์ จำกัด		พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	60.00	60.00	217,000	130,200	-	130,200	130,200
บริษัท เอส สุขุมวิท ๔๐ จำกัด		พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	94.04	94.04	10,000	9,404	-	9,404	9,404
บริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด		ให้บริการบริหารงานจัดการดูแล	99.98	99.98	5,000	4,999	-	4,999	-
		นิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร					(4,999)		
บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด		พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	86.90	86.90	40,000	34,759	-	34,759	34,759
บริษัท ไชมิส เวสต์ จำกัด		พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	100,000	100,000	-	100,000	20,000
บริษัท ไชมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด		ศูนย์ฝึกอบรม	99.97	99.97	1,000	1,000	-	1,000	1,000
บริษัท ไชมิส เทสต์ จำกัด		ร้านอาหาร	99.97	99.97	1,000	600	-	600	600
บริษัท ไชมิส เวลเนส จำกัด		ให้คำปรึกษาส่งเสริมสุขภาพ	51.00	51.00	1,000	510	-	510	510
บริษัท ไชมิส เทคโนโลยี จำกัด		วิจัยและพัฒนา	99.99	99.99	10,000	10,000	-	10,000	10,000
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไชมิส แอแนล เวสต์ จำกัด ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁴⁾		บริหารสินทรัพย์	70.00	70.00	30,000	17,500	-	21,000	17,500
บริษัท ไชมิส รังสิต จำกัด		พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	22.10	1.11	405,000	89,500	-	89,500	4,500
บริษัท ไชมิส ดิแทม จำกัด		ให้บริการเช่าพื้นที่และอุปกรณ์ครัว	99.99	-	25,000	-	-	25,000	-
บริษัท ไชมิส ดิลิเจนซ์ จำกัด		พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	-	1,000	-	-	1,000	-
บริษัท เบสส์ ไชมิส จำกัด		ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	70.00	-	1,000	700	-	700	-
รวม									
			820,157	624,957	-	(4,999)	820,157	619,958	

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

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

บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด

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

บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด

เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัดได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการและคำปรึกษาด้านการส่งเสริมสุขภาพ ป้องกันโรค ฟันฟูสมรรถภาพ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 1.00 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 0.51 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 51.00 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2564

บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด

เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจวิจัยและพัฒนาเชิงทดลองด้านวิศวกรรมและเทคโนโลยีอื่นๆ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 5.00 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 5.00 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 99.99 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2564

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส แอสเสท แอนด์ เวลธ์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด”) เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส แอสเสท แอนด์ เวลธ์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยเพื่อประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 100.00 ล้านบาท โดยบริษัท ไซมิส แอสเสท แอนด์ เวลธ์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้เรียกชำระค่าหุ้นจากบริษัทจำนวน 25 บาทต่อหุ้นและบริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วจำนวน 17.50 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 70.00 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564

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

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

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

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

ต่อมาเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) อนุมัติมติพิเศษให้ซื้อหุ้นสามัญจากคุณเจริญศรีฐ์ สึงสรรเสริฐ ผู้ถือหุ้นใหญ่ จำนวน 45,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงิน 4.50 ล้านบาท บริษัทได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวครบถ้วนและได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2564

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

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ต่อมาเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของ บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) อนุมัติมติพิเศษให้ซื้อหุ้นบุริมสิทธิจากคุณจรูญศิริ สึงสรรเสริญ จำนวน 850,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงิน 85.00 ล้านบาท บริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวครบถ้วนและได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2565

บริษัท ไฮบริด คิทเซ็น จำกัด

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

บริษัท ไชมิส ตลิงชัน จำกัด

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

บริษัท ไชมิส เวลท์ จำกัด

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

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

บริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด

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

บริษัท ไซมิส ครีนส์ จำกัด

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2564 ในวันที่ 15 ธันวาคม 2565 ซึ่งบริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 211.98 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 460.00 ล้านบาท

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยแต่ละรายที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท (ข้อมูลแสดงด้วยจำนวนก่อนการตัดรายการระหว่างกัน)

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุปของบริษัท ไซมิส ครีนส์ จำกัด

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยสรุปของบริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด

หน่วย : พันบาท

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

งบกระแสเงินสดโดยสรุปของบริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด

หน่วย : พันบาท

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุปของบริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด

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

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยสรุปของบริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบกระแสเงินสดโดยสรุปของบริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด

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

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุปของบริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยสรุปของบริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด

หน่วย : พันบาท

บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1

พฤศจิกายน 2564 (วันที่จด

ทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31

ธันวาคม 2565

31 ธันวาคม 2564

รายได้	835	3
ขาดทุนก่อนรายได้ภาษีเงินได้	(4,734)	(80)
รายได้ภาษีเงินได้	867	-
ขาดทุนสำหรับงวด	(3,867)	(80)
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	(2,707)	(56)
ขาดทุนส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(1,160)	(24)

งบกระแสเงินสดโดยสรุปของบริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด

หน่วย : พันบาท

บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1

พฤศจิกายน 2564 (วันที่จด

ทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31

ธันวาคม 2565

31 ธันวาคม 2564

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(41,038)	(11)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	17,000	25,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(24,038)	24,989
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	24,989	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	951	24,989

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุปของบริษัท ไซมิส รั้งสิต จำกัด

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

งบกำไรขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยสรุปของบริษัท ไซมิส รั้งสิต จำกัด

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

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบกระแสเงินสดโดยสรุปของบริษัท ไชมิส ริงลิต จำกัด

	บริษัท ไชมิส ริงลิต จำกัด	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 5 พฤศจิกายน 2564 (วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(406,484)	-
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(59)	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	511,373	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	104,830	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	104,830	-

13. เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายการเคลื่อนไหวในเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

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

รายการกระทบยอดข้อมูลทางการเงินข้างต้นกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่รับรู้ในงบการเงินรวมที่มีสาระสำคัญ เป็นดังนี้

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

14. ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

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

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

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			หน่วย : พันบาท	
	2565	2564	2565	2564
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	646,345	508,463	607,594	443,152
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	4,216	2,802	2,992	9,667
รับโอนมาจากที่ดินและต้นทุน โครงการรอกการพัฒนา	2,326	-	2,326	-
รับ โอนมาจากสินค้ายคงเหลือ/ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	172,110	105,085	112,005	146,287
ลดลงระหว่างปี	(34,386)	(53,086)	(17,764)	-
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนในระหว่างงวด	75,352	83,081	25,892	8,488
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	865,963	646,345	733,045	607,594

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

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

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า บริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระด้วยวิธีรายได้ วิธีราคาตลาดและวิธีราคาทุน

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้

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

ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะ	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม
		กิจการ	เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	80 - 100	80 - 100	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10	10	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราส่วนรายได้ที่ได้รับจาก			
การลงทุน (ร้อยละ)	5	5	มูลค่ายุติธรรมลดลง

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	งบการเงินรวม		ผลกระทบจาก การเปลี่ยนแปลง นโยบายการบัญชี (ดูหมายเหตุข้อ 3)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
				โอนเข้า/(ออก) จาก ที่ดินและต้นทุน โครงการ รอการพัฒนา สินค้างเหลือและ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	โอนเข้า/(ออก)		
ราคาทุน							
ที่ดิน	120,908	3,287	-	(32,810)	456,308	-	547,693
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการที่ราคาใหม่	-	-	-	-	-	432,333	432,333
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	4,594	-	-	-	-	-	4,594
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	1,406,466	6,595	(374,124)	(251,709)	477,650	-	1,264,878
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	148,368	41,252	(23,189)	(16,483)	11,922	-	161,870
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	25,700	1,288	(70)	-	-	-	26,918
ยานพาหนะ	14,142	5,103	(9,687)	-	-	-	9,558
สำนักงานขายชั่วคราว	128,095	-	(56,439)	10,869	-	-	82,525
อุปกรณ์อื่น	2,721	2,702	-	-	-	-	5,423
รวม	1,850,994	60,227	(463,509)	(290,133)	945,880	432,333	2,535,792
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(4,573)	(11)	-	-	-	-	(4,584)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(78,470)	(27,792)	12,810	10,886	-	-	(82,566)
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	(53,573)	(30,432)	7,322	2,960	-	-	(73,723)
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	(12,543)	(3,255)	62	-	-	-	(15,736)
ยานพาหนะ	(13,499)	(1,045)	9,687	-	-	-	(4,857)
สำนักงานขายชั่วคราว	(83,859)	(30,152)	54,102	-	-	-	(59,909)
อุปกรณ์อื่น	(1)	(182)	-	-	-	-	(183)
รวม	(246,518)	(92,869)	83,983	13,846	-	-	(241,558)
งานระหว่างก่อสร้าง	1,578,500	243,126	-	8,353	(945,880)	-	884,099
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,182,976						3,178,333

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	เพิ่มขึ้น	ลดลง	งบการเงินรวม โอนเข้า/(ออก) จาก ที่ดินและต้นทุน โครงการ รอการพัฒนา สินค้าคงเหลือและ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	โอนเข้า/(ออก)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ราคาทุน						
ที่ดิน	120,908	-	-	-	-	120,908
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	4,594	-	-	-	-	4,594
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	479,221	18	-	210,406	716,821	1,406,466
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	83,594	54,542	(453)	7,748	2,937	148,368
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	13,745	12,204	(249)	-	-	25,700
ยานพาหนะ	10,167	-	(2,599)	-	6,574	14,142
สำนักงานขายชั่วคราว	109,205	-	-	-	18,890	128,095
อุปกรณ์อื่น	-	2,721	-	-	-	2,721
รวม	821,434	69,485	(3,301)	218,154	745,222	1,850,994
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(4,562)	(11)	-	-	-	(4,573)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(58,607)	(19,375)	-	(139)	(349)	(78,470)
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	(32,026)	(20,317)	346	(1,146)	(430)	(53,573)
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	(10,979)	(1,786)	222	-	-	(12,543)
ยานพาหนะ	(9,281)	(243)	2,599	-	(6,574)	(13,499)
สำนักงานขายชั่วคราว	(53,585)	(30,274)	-	-	-	(83,859)
อุปกรณ์อื่น	-	(1)	-	-	-	(1)
รวม	(169,040)	(72,007)	3,167	(1,285)	(7,353)	(246,518)
งานระหว่างก่อสร้าง	2,009,664	267,675	(2,719)	42,016	(738,136)	1,578,500
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,662,058					3,182,976
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						
2565					พันบาท	92,869
2564					พันบาท	72,007

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	งบการเงินเฉพาะกิจการ โอนเข้า/(ออก)จาก ที่ดินและต้นทุน โครงการ รอการพัฒนา สินค้านคงเหลือและ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	โอนเข้า/ (ออก)	ผลกระทบจาก การเปลี่ยนแปลง นโยบายการบัญชี (ดูหมายเหตุข้อ 3)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ราคาทุน							
ที่ดิน	120,908	1,847	-	(32,809)	-	-	89,946
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	-	-	-	-	-	179,855	179,855
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	4,594	-	-	-	-	-	4,594
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	980,960	6,594	(33,423)	(263,225)	-	-	690,906
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	98,836	14,871	(1,206)	(17,410)	-	-	95,091
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	11,533	612	(65)	-	-	-	12,080
ยานพาหนะ	13,175	436	(9,687)	-	-	-	3,924
สำนักงานขายชั่วคราว	74,975	-	-	10,869	-	-	85,844
รวม	1,304,981	24,360	(44,381)	(302,575)	-	179,855	1,162,240
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(4,573)	(11)	-	-	-	-	(4,584)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(72,090)	(18,750)	3,900	12,207	-	-	(74,733)
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	(43,321)	(16,927)	619	4,553	-	-	(55,076)
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	(10,690)	(401)	58	-	-	-	(11,033)
ยานพาหนะ	(12,956)	(111)	9,687	-	-	-	(3,380)
สำนักงานขายชั่วคราว	(44,056)	(15,852)	-	-	-	-	(59,908)
รวม	(187,686)	(52,052)	14,264	16,760	-	-	(208,714)
งานระหว่างก่อสร้าง	44,095	15,750	-	(439)	-	-	59,406
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,161,390						1,012,932

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : ล้านบาท

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว
แต่ยังคงใช้งานอยู่ ราคาทุนจำนวน 47.95 ล้านบาทและ 46.84 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 :
61.53 ล้านบาท และ 60.66 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ดินของกลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกด้วยวิธีราคาใหม่มีมูลค่าสุทธิในงบการเงินรวมจำนวน 941.60 ล้านบาท และ 227.66 ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ตามลำดับ มูลค่ายุติธรรมของที่ดินมีการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระแห่งหนึ่ง โดยใช้วิธีราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งเป็นลำดับขั้นระดับที่ 3 และใช้วิธีราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีจำนวน 120.91 ล้านบาท และ 89.95 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินดังกล่าวไม่สามารถนำมาหักกลบกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถจ่ายเป็นเงินปันผลได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนมูลค่าตามบัญชี จำนวน 2,780.06 ล้านบาท และ 889.39 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : 2,024.02 ล้านบาท และ 414.47 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 21 22 และ 32)

17. สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

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

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

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

กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า หนี้สินตามสัญญาเช่าได้รับการติดตามโดยแผนกบริหารเงินของกลุ่มบริษัท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

18. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

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

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

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

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : พันบาท

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : พันบาท

งบการเฉพาะกิจการ				
หมายเหตุ	ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
		กำไรหรือ ขาดทุน	กำไร เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี				
ค่าเสื่อมมูลค่าสินทรัพย์	41	-	-	41
หนี้สินตามสัญญาเช่า	452	279	-	731
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	4,562	-	4,562
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	6,102	408	(1,460)	5,050
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,266	192	-	1,458
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	2,669	9,793	-	12,462
รวมสินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี	10,530	15,234	(1,460)	24,304
หนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	-	(1,792)	-	(1,792)
ผลกำไรที่ยังไม่รับรู้ในทางภาษี	-	(23,347)	-	(23,347)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(24,345)	(6,702)	-	(31,047)
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อาคารและอุปกรณ์	(4,189)	3,627	-	(562)
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	3	-	(35,971)	(35,971)
รวมหนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี	(28,534)	(28,214)	(35,971)	(92,719)
รวม	(18,004)	(12,980)	(37,431)	(68,415)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : พันบาท

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

สินทรัพย์ภายใต้การควบคุมจะรับรู้ไม่เกินจำนวนที่เป็นไปได้ก่อนข้างบนว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีนั้นและผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้พิจารณาแล้วว่าจะไม่มีการกลับรายการการค้าดังกล่าวในอนาคตอันใกล้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม 0.80 ล้านบาท ที่เกิดจากรายการขาดทุนจากการตั้งสำรองการค้าค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 4.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ของบริษัทย่อยที่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภายใต้การควบคุม เป็นจำนวนเงิน 438.06 ล้านบาท และ 221.11 ล้านบาท ตามลำดับ ที่สามารถยกไปเพื่อหักลบกับกำไรทางภาษีในอนาคต โดยรายการขาดทุนจะหมดอายุในระหว่าง ปี 2566 ถึง 2570 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ที่ไม่ได้รับรู้เป็นสินทรัพย์ภายใต้การควบคุมจำนวน 0.49 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : 4.50 ล้านบาท)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน

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

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท					
	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565			สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564		
	ก่อน	รายได้	สุทธิจาก	ก่อน	รายได้	สุทธิจาก
	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของ						
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	11,533	(2,307)	9,226	3,848	(770)	3,078
รวม	<u>11,533</u>	<u>(2,307)</u>	<u>9,226</u>	<u>3,848</u>	<u>(770)</u>	<u>3,078</u>

	หน่วย : พันบาท					
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565			สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564		
	ก่อน	รายได้	สุทธิจาก	ก่อน	รายได้	สุทธิจาก
	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของ						
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	7,298	(1,460)	5,838	661	(132)	529
รวม	<u>7,298</u>	<u>(1,460)</u>	<u>5,838</u>	<u>661</u>	<u>(132)</u>	<u>529</u>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง

หน่วย : พันบาท

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : พันบาท

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

19. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หมายเหตุ	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เจ้าหนี้การค้า				
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	443,534	288,064	137,514	99,526
รวมเจ้าหนี้การค้า	443,534	288,064	137,514	99,526
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทอื่น	159,191	60,625	51,407	18,682
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย				
- การร่วมค้า	4	80,539	212,007	80,539
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	4	3,237	10,358	167
- บริษัทอื่น		1,096,031	1,139,615	127,644
รวมเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย		1,179,807	1,361,980	208,350
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		82,490	151,331	46,592
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	4	6,084	4,780	-
- บริษัทอื่น		29,910	30,502	29,118
รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย		35,994	35,282	29,118
ค่าส่งเสริมการขายค้างจ่าย		5,522	3,809	4,386
ค่านายหน้าค้างจ่าย		15,142	12,889	3,764
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		31,798	5,334	15,885
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอ納ส่ง		30,806	6,544	3,789
เจ้าหนี้นิติบุคคลและค่าใช้จ่ายโอนส่วนของลูกค้า		4,752	7,338	2,285
อื่น ๆ				
- บริษัทย่อย	4	-	-	16,712
- กิจกรรมร่วมค้า	4	200,882	47,368	200,882
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	4	483	1,279	483
- บริษัทอื่น		28,202	19,034	13,884
รวมอื่น ๆ		229,567	67,681	231,961
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		1,775,069	1,712,813	597,537
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		2,218,603	2,000,877	735,051

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เป็นสกุลเงินบาท เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายคือจำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับชำระจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายหรือสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีช่วงเวลารับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวจะลดลงและรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทได้โอนการควบคุมของสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายจะรับรู้เป็นรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย เมื่อมีความแน่นอนแล้วว่าลูกค้าจะไม่ปฏิบัติตามสัญญา โดยรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายแสดงเป็นรายได้อื่นสุทธิกับค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่กำกับลูกค้าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าว การรับรู้เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย ณ ต้นปี เป็นรายได้ระหว่างปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

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

21. หุ้นกู้ระยะยาว

หุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

วันที่จำหน่าย	จำนวนหน่วย	อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่อปี	กำหนดชำระคืนดอกเบี้ย	กำหนดชำระคืนเงินต้น	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
						2565	2564
15 ตุลาคม 2563	559,000	คงที่ร้อยละ 6.75	ร้อยละ 7.92	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 8 เมษายน 2565	-	559,000
24 กุมภาพันธ์ 2564	495,500	คงที่ร้อยละ 6.25	ร้อยละ 7.36	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 24 สิงหาคม 2565	-	495,500
13 พฤษภาคม 2564	679,500	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.63	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 13 พฤษภาคม 2566	679,500	679,500
29 ตุลาคม 2564	624,100	คงที่ร้อยละ 6.25	ร้อยละ 6.87	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 24 เมษายน 2567	624,100	624,100
29 ตุลาคม 2564	400,000	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.53	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 29 ตุลาคม 2566	400,000	400,000
17 กุมภาพันธ์ 2565	672,200	คงที่ร้อยละ 6.25	ร้อยละ 6.86	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 17 สิงหาคม 2567	672,200	-
17 กุมภาพันธ์ 2565	386,600	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.55	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2567	386,600	-
6 กรกฎาคม 2565	490,300	คงที่ร้อยละ 6.25	ร้อยละ 6.92	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 6 มกราคม 2568	490,300	-
6 กรกฎาคม 2565	183,300	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.65	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 2 กรกฎาคม 2567	183,300	-
10 พฤศจิกายน 2565	200,800	คงที่ร้อยละ 6.40	ร้อยละ 7.13	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 10 กันยายน 2568	200,800	-
รวมหุ้นกู้						3,636,800	2,758,100
หัก ค่าต้นทุนในการออกหุ้นกู้						(29,566)	(26,857)
						3,607,234	2,731,243
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(1,075,143)	(1,036,932)
หุ้นกู้ระยะยาว						2,532,091	1,694,311

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาว ซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้นประเภทไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 3,636,800 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 3,636.80 ล้านบาท หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยสินค้ายกเลื้อยบางส่วน เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 9 11 15 16 และ 32)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาว ซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้นประเภทไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 2,758,100 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 2,758.10 ล้านบาท หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยสินค้ายกเลื้อยบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัท เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 9 11 15 16 และ 32)

22. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินหลายแห่งรวมจำนวน 13,995.50 ล้านบาท และ 8,272.20 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : 13,887.77 ล้านบาท และ 7,047.20 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเท่ากับ MLR - ร้อยละ 2.00 ต่อปี ถึง MLR ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกเป็นสินค้ายกเลื้อย ที่ดินและต้นทุน โครงการรอพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค้ำประกันโดยบริษัทและกรรมการของบริษัทรายหนึ่งเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 9 14 15 16 และ 32) และมีเงื่อนไขให้บริษัทคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้นและดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีเงื่อนไขชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุไว้ในสัญญา เว้นแต่มีการปลดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทและบริษัทจะต้องชำระคืนเงินต้นตามสัดส่วนการปลดจำนองนั้น และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2566 - 2576

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินและอื่น ๆ ที่กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องปฏิบัติตามในสัญญา

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

23. เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่นแห่งเป็นสกุลเงินบาทหนึ่งจำนวน 36.76 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.10 ต่อปี มีกำหนดชำระเมื่อทางถามและไม่มีหลักประกัน นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ค้ำยสิทธิ์ที่จะรับชำระหนี้จากบริษัทเมื่อธนาคารดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้กลุ่มบริษัทดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ค้ำยสิทธิ์ที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุนกลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

24. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
สินค้ายืม	811	1,122	479	730
รวม	811	1,122	479	730

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

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

ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

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

กำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เกิดขึ้นจาก

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน (แสดงโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก)

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

ข้อสมมติที่สำคัญในการกำหนดภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ประกอบด้วย อัตราคิดลด และอัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน การวิเคราะห์ความอ่อนไหวได้พิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องที่อาจเป็นไปได้ อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงาน ในขณะที่ข้อสมมติอื่นคงที่

ผลกระทบต่อการภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน เพิ่มขึ้น / (ลดลง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

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

หน่วย : พันบาท

2564					
	อัตราการเปลี่ยนแปลง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ผลกระทบต่อประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน			
		เพิ่ม	ลด	เพิ่ม	ลด
อัตราการคิดลด	ร้อยละ 1	(5,228)	6,118	(2,573)	2,994
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	5,622	(4,927)	2,750	(2,427)
อัตราการลงทุนเวียนพนักงาน	ร้อยละ 20 ของสมมติฐานหลัก	(5,131)	6,160	(2,794)	3,413

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน เนื่องจากการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติต่าง ๆ จะเกิดขึ้นแตกต่างหากจากข้อสมมติอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

นอกจากนี้ในการแสดงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้น มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน คำนวณโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ซึ่งเป็นวิธีเดียวกันกับการคำนวณหนี้สินภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากการที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

25. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ได้แก่ ประมาณการค่าใช้จ่ายรับประกันหลังการขาย โดยการเปลี่ยนแปลงประมาณการดังกล่าว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

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

26. ทุนเรือนหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

26.1 ทุนเรือนหุ้น

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

26.2 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

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

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

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

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

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ มีรายละเอียด ดังนี้

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

มูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ วัสดุค่าโดยวิธี Black-Scholes Merton Model ภายใต้ข้อสมมติฐานทางการเงิน ดังนี้

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

การเปลี่ยนแปลงในใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญในระหว่างงวดมีรายละเอียดดังนี้

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2566 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย รุ่นที่ 1 (SA-ESOP-W1) ได้มีการใช้สิทธิจำนวน 7,055,757 หน่วย ต่อมา บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 โดยเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนชำระแล้วจากเดิม 1,185,645,690 บาทเป็น 1,192,701,447 บาท หุ้นสามัญที่ออกเพิ่มเติมจากการใช้สิทธิจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวได้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2566

27. เงินปันผล

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

เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีมีมติอนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2564 โดยเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2565 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.049 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 58.09 ล้านบาท

28. รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

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

หน่วย : พันบาท

บริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

29. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

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

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

30. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

งบการเงินได้รวมการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายตามหน้าที่ ค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญได้เปิดเผยตามข้อกำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับต่าง ๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

31. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลด

31.1 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 คำนวณจากกำไรสำหรับงวดที่เป็น ส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทและบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีในแต่ละปี โดยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ดังนี้

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

31.2 กำไรต่อหุ้นปรับลด

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยปรับจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยที่ถือโดยบุคคลกลุ่มภายนอกในระหว่างงวด ปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดโดยสมมติว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดได้แปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด กลุ่มบริษัทที่มีหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดคือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (ดูหมายเหตุ ข้อ 26.2) กลุ่มบริษัทและบริษัทคำนวณจำนวนหุ้นเทียบเท่าปรับลดโดยพิจารณาจากมูลค่ายุติธรรมซึ่งขึ้นอยู่กับมูลค่าที่เป็นตัวเงินของราคาตามสิทธิซื้อหุ้นที่มาพร้อมกับสิทธิเลือกซื้อหุ้น (กำหนดจากราคาถัวเฉลี่ยของหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทและบริษัทในระหว่างงวด) การคำนวณนี้ทำขึ้นเพื่อกำหนดจำนวนหุ้นสามัญที่ต้องบวกเพิ่มกับหุ้นสามัญโดยเหมือนมีการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ โดยไม่มีการปรับปรุงกำไรแต่อย่างใด มีดังต่อไปนี้

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

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

32. สินทรัพย์ที่นำไปค้าประกัน

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

33. ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

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

33.2 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	กระแสเงินสด รับ (จ่าย) สุทธิ	การเปลี่ยนแปลงที่ ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	-	(107,468)	-
หุ้นกู้ระยะยาว	2,731,243	850,849	25,142	3,607,234
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,624,191	958,067	12,925	5,595,183
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4,660	(2,398)	14,175	16,437
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	118,542	-	107,468	226,010

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลงที่	ณ วันที่
	1 มกราคม	รับ (จ่าย) สุทธิ	ไม่ใช่เงินสด	31 ธันวาคม
	2564			2564
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,552	(3,552)	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	50,000	(50,000)	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว	1,727,163	1,014,100	(10,020)	2,731,243
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,058,865	564,708	618	4,624,191
หนี้สินตามสัญญาเช่า	723	(1,427)	5,364	4,660

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลงที่	ณ วันที่
	1 มกราคม	รับ (จ่าย) สุทธิ	ไม่ใช่เงินสด	31 ธันวาคม
	2565			2565
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	-	(107,468)	-
หุ้นกู้ระยะยาว	2,731,243	850,849	25,142	3,607,234
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,795,033	577,042	6,766	3,378,841
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4,660	(1,903)	9,761	12,518
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	107,468	107,468

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลงที่	ณ วันที่
	1 มกราคม	รับ (จ่าย) สุทธิ	ไม่ใช่เงินสด	31 ธันวาคม
	2564			2564
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,552	(3,552)	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	155,468	(48,000)	-	107,468
หุ้นกู้ระยะยาว	1,727,163	1,014,100	(10,020)	2,731,243
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,652,152	1,147,668	(4,787)	2,795,033
หนี้สินตามสัญญาเช่า	723	(1,427)	5,364	4,660

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

- 33.3 การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ที่เกิดจากกิจกรรมดำเนินงานและกิจกรรมลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

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

34. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

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

หน่วย : พันบาท

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

- 34.3 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงินในนามกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการระดมทุนทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทซึ่งมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
หนังสือค้ำประกันการอาวัล	82,479	-	-	-
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	440	440	-	-
	<u>82,919</u>	<u>440</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

35. ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงานและการจำแนกรายได้

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทได้จัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ โดยกลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

ส่วนงานที่ 1 ได้แก่ ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียม

ส่วนงานที่ 2 ได้แก่ ส่วนงานบริการเป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบไปด้วย ธุรกิจบริการและบริหารจัดการอาคาร

ส่วนงานที่ 3 ได้แก่ ส่วนงานโรงแรมเป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบธุรกิจโรงแรม

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น ไม่มีรายได้จากต่างประเทศหรือสินทรัพย์ในต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

ลูกค้านายใหญ่

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

36. ทุนสำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรอง (“สำรองตามกฎหมาย”) อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่า ทุนสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้ ในระหว่างปี 2565 และ 2564 บริษัทได้ตั้งสำรองตามกฎหมายเพิ่มจำนวน 15.74 ล้านบาทและ 1.09 ล้านบาท ตามลำดับ

37. การวัดมูลค่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

รายการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินบางรายการของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีการวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมใน งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

โดยตารางต่อไปนี้แสดงถึงข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

สินทรัพย์ทางการเงิน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		ลำดับชั้นมูลค่า ยุติธรรม	เทคนิคการประเมินมูลค่า และข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่า ยุติธรรม
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		
						มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)
1. กองทุนรวม	-	184,097	-	184,097	ระดับ 2	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ หน่วยลงทุน ณ สิ้นวันทำ การสุดท้ายของรอบ ระยะเวลารายงาน
2. เงินให้สินเชื่อจากการซื้อ ลูกหนี้	118,573	-	-	-	ระดับ 3	ประมาณการกระแสเงินสด คิดลด โดยใช้วิธีอัตรา ดอกเบี้ยที่แท้จริง

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนหมุนเวียน เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินฝากประจำที่มีกำหนดระยะเวลามากกว่า 3 เดือนแต่ไม่เกิน 12 เดือน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกันที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มีมูลค่าตามบัญชี ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากมีระยะเวลารับกำหนดที่สั้น

เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนไม่หมุนเวียน เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน หุ้นระยะยาว เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะยาวจาก บริษัทอื่น เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน วัดมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายซึ่งไม่แตกต่าง จากมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่รายงานในงบแสดงฐานะการเงินอย่างมีสาระสำคัญ

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

38. กติฟองรื่อง

- ในระหว่างปี 2565 บริษัทถูกผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่งฟ้องร้องดำเนินคดีเกี่ยวกับการผิดสัญญาก่อสร้างที่ศาลแพ่ง โดยมีทุนทรัพย์ 482 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ฟ้องแย้งผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าวในคดีเดียวกัน โดยมีทุนทรัพย์ฟ้องแย้ง 606 ล้านบาท โดยศาลแพ่งมีกำหนดนัดสืบพยานในเดือนมีนาคมและเมษายน 2567
- ในระหว่างปี 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องผู้รับเหมาก่อสร้างหนึ่งฟ้องร้องดำเนินคดีเกี่ยวกับการผิดสัญญาก่อสร้างที่สถาบันอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์ 607 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าวได้ฟ้องแย้งบริษัทย่อยดังกล่าวในคดีเดียวกัน โดยมีทุนทรัพย์ฟ้องแย้ง 365 ล้านบาท โดยสถาบันอนุญาโตตุลาการมีกำหนดนัดสืบพยานในเดือนพฤษภาคม 2566

39. การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 การจัดประเภทรายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิ กำไรเบ็ดเสร็จรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้ การจัดประเภทรายการใหม่มีดังต่อไปนี้

หน่วย : พันบาท			
งบแสดงฐานะการเงินรวม			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	ก่อนจัดประเภท รายการใหม่	จัดประเภทรายการใหม่	หลังจัดประเภท รายการใหม่
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	15,170	23,917	39,087
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	(23,917)	(23,917)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

40. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 2/2566 มีมติอนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาว ไม่มีประกัน ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่าไม่เกิน 900.00 ล้านบาท เพื่อใช้ชำระหนี้หุ้นกู้และใช้พัฒนาโครงการ หุ้นกุดังกล่าวมีอายุ 1 ปี 3 เดือน โดยบริษัทคาดว่าจะออกหุ้นกู้ในวันที่ 28 เมษายน 2566 โดยคาดว่าหุ้นกุดังกล่าวครบจะกำหนดวันที่ 28 กรกฎาคม 2567 มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.50 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน
- เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติ ดังนี้
 - อนุมัติให้ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 200.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 40.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 240.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นบุริมสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหม่ จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
 - อนุมัติให้ปรับโครงสร้างการลงทุนใน บริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด โดยการจำหน่ายหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นรายเดิม จำนวน 1,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
 - อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 444,243 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,175,683,850 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,175,239,607 บาท
 - อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2565 ดังนี้
 - อนุมัติจ่ายปันผลเป็นเงินสดของบริษัท ในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 59.64 ล้านบาท โดยคำนวณจากกำไรสุทธิหลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และเงินสำรองต่าง ๆ ที่กฎหมายและข้อบังคับของบริษัท โดยกำหนดการจ่ายเงินปันผลเดือนพฤษภาคม 2566

41. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566