

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

และบริษัทย่อย

งบการเงิน

ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

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 2566 และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการ และ งบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม และเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทและบริษัท คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า จำนวน 1,122 ล้านบาท และ 539 ล้านบาท ตามลำดับ ดังนั้น เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ มีการรับรู้รายได้ตามจำนวนที่ถูกต้องตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่</p> <p>ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีสำหรับการรับรู้รายได้และรายละเอียดของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3.20 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 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,665 ล้านบาท และ 1,083 ล้านบาท ตามลำดับ และมีที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 2,381 ล้านบาท และ 1,671 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทอ้างอิงราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ด้วยวิธีรายได้ วิธีราคาตลาดและวิธีราคาทุน ซึ่งผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการพิจารณาสมมติฐานที่สำคัญและข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจจะทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3.8 2.3.9 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 ของข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญและประเมินความเหมาะสมของข้อมูลประกอบดังกล่าว รวมถึงสมมติฐานและวิธีการวัดมูลค่าที่ใช้ในการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยผู้เชี่ยวชาญของผู้สอบบัญชี - พิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 7,316 ล้านบาท และ 4,028 ล้านบาท ตามลำดับ ตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 22.2 กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องชำระอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หากกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่สามารถชำระอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าว อาจทำให้เกิดการเรียกคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมถึงผลกระทบต่อการจัดประเภทรายการจากหนี้สินไม่หมุนเวียนเป็นหนี้สินหมุนเวียน อันอาจส่งผลกระทบต่อค่าเงินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการตรวจสอบการชำระอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน • ตรวจสอบเนื้อหาสาระ ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบการชำระอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - ตรวจสอบการคำนวณการชำระอัตราส่วนทางการเงินว่าสามารถชำระอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหรือไม่ - พิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินของการชำระอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับฝ่ายบริหารหรือผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ เหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัย
เกี่ยวผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน
รวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงาน
ตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอ
และเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อ
ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด
เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการ
แสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อกำหนดแบบวิธีการ
ตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมี
ประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการ
ทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร
และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์
หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและ
บริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ
ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่
เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะ
เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงาน
ของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่ม
บริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวม
รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ใน
รูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายใน
กลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้า
รับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้า
เป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้และประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



วัลลก วิโลรววิทย์

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
		2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4	511,971	626,307	272,749	315,021
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3 และ 5	795,490	727,082	499,678	307,226
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนหมุนเวียน	6	957	4,356	412	345
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า		292,212	279,726	22,446	19,244
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	20,150	162,500	2,914,057	2,115,116
เงินให้สินเชื่อบริษัทลูกหนี้ที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี	7	21,997	15,638	-	-
สินค้าคงเหลือ	8	12,708,752	10,051,111	5,108,153	4,235,488
เงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับซื้อที่ดิน		47,586	174,978	-	174,978
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	9	4,382	4,053	4,382	4,053
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	10	7,407	-	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		14,410,904	12,045,751	8,821,877	7,171,471
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	11	8,432	13,838	6,828	13,838
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	1,003,057	820,157
เงินลงทุนในการร่วมค้า	13	89,426	60,792	106,508	28,458
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนไม่หมุนเวียน	6	17,215	68,568	8,204	8,616
เงินให้สินเชื่อบริษัทลูกหนี้ที่คาดว่าจะได้รับชำระเกินกว่าหนึ่งปี	7	90,350	102,935	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	-	-	2,157,234	1,578,534
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	14	-	250,033	-	250,033
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	1,664,893	865,963	1,083,326	733,045
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16	5,236,865	3,178,333	2,426,366	1,012,932
สินทรัพย์สิทธิการใช้	17	10,635	12,388	10,635	12,388
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น		4,378	5,230	2,462	3,254
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	18	75,528	50,267	-	-
สินทรัพย์ภายใต้ของงวดปัจจุบัน		19,072	18,401	11,476	15,370
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	19	39,485	29,569	33,252	18,153
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		7,256,279	4,656,317	6,849,348	4,494,778
รวมสินทรัพย์		21,667,183	16,702,068	15,671,225	11,666,249

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	22.1	92,800	-	92,800
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	3 และ 20	2,636,715	2,218,603	1,430,454
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
- หุ้นกู้ระยะยาว	21	2,534,451	1,075,143	2,534,451
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22.2	2,166,033	898,688	2,166,033
- หนี้สินตามสัญญาเช่า	17	3,700	3,113	3,321
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	-	-	200,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	23.1	100,000	-	100,000
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		2,042	8,219	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		7,535,741	4,203,766	6,527,059
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		212,612	102,116	57,687
หุ้นกู้ระยะยาว	21	1,985,074	2,532,091	1,985,074
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22.2	5,134,806	4,696,495	1,849,850
หนี้สินตามสัญญาเช่า	17	10,592	13,324	7,402
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	23.2	36,763	36,763	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	226,010	226,010	107,468
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	24	58,972	44,805	27,936
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	18	458,365	166,344	322,760
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	25	10,301	12,069	5,362
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		7,593	-	5,485
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		8,141,088	7,830,017	4,369,024
รวมหนี้สิน		15,676,829	12,033,783	10,896,083

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
		2566	2565	2566	2565
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,775,945,183 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	26.1	1,775,945		1,775,945	
หุ้นสามัญ 1,775,683,850 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	26.1		1,775,684		1,775,684
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 1,192,701,447 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ชำระครบแล้ว	26.2	1,192,701	-	1,192,701	-
หุ้นสามัญ 1,185,645,690 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ชำระครบแล้ว	26.2	-	1,185,645	-	1,185,645
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		1,417,897	1,369,876	1,417,897	1,369,876
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุ		238	-	238	-
ส่วนเกิน (ค่ากว่า) ทุนอื่น					
ส่วนค่ากว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		(5,730)	(5,730)	-	-
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย		188	188	-	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	26.2	25,998	42,010	25,998	42,010
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย	36	59,949	51,887	59,949	51,887
ยังไม่ได้จัดสรร		1,304,874	1,182,603	1,012,722	920,996
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		1,267,619	345,866	1,065,637	143,884
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		5,263,734	4,172,345	4,775,142	3,714,298
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		726,620	495,940	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		5,990,354	4,668,285	4,775,142	3,714,298
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		21,667,183	16,702,068	15,671,225	11,666,249

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : ล้านบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	3	1,122,398	1,809,422	538,753	1,221,685
รายได้จากการให้บริการ	3	292,824	222,296	131,157	148,072
รายได้อื่น	3 และ 28	580,085	483,327	374,264	426,626
รวมรายได้		1,995,307	2,515,045	1,044,174	1,796,383
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า		(750,143)	(1,155,687)	(360,184)	(867,720)
ต้นทุนการให้บริการ		(226,690)	(211,535)	(105,197)	(124,010)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		(174,384)	(264,258)	(92,320)	(146,247)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(400,695)	(403,172)	(233,410)	(232,459)
รวมค่าใช้จ่าย		(1,551,912)	(2,034,652)	(791,111)	(1,370,436)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		443,395	480,393	253,063	425,947
รายได้ทางการเงิน	3	23,168	23,260	269,945	169,180
ต้นทุนทางการเงิน	3	(129,327)	(208,628)	(337,404)	(267,441)
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9		(49,946)	-	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	13	(1,419)	(4,784)	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		285,871	290,241	185,604	327,686
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	18	(50,187)	(64,095)	(24,362)	(12,980)
กำไรสำหรับปี		235,684	226,146	161,242	314,706
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
กำไรจากการตีราคาที่ดินใหม่	16	1,152,191	432,333	1,152,191	179,855
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้		(3,908)	11,533	(2,273)	7,298
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		(229,658)	(88,773)	(229,983)	(37,431)
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้		918,625	355,093	919,935	149,722
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษีเงินได้		918,625	355,093	919,935	149,722
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		1,154,309	581,239	1,081,177	464,428
การแบ่งกำไร					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		193,056	155,888	161,242	314,706
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		42,628	70,258	-	-
กำไรสำหรับปี		235,684	226,146	161,242	314,706

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : ล้านบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
การแบ่งกำไรเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		1,111,721	510,666	1,081,177	464,428
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		42,588	70,573	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		<u>1,154,309</u>	<u>581,239</u>	<u>1,081,177</u>	<u>464,428</u>
กำไรต่อหุ้น					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	31.1	0.13	0.12	0.14	0.27
กำไรต่อหุ้นปรับลด	31.2	0.13	0.12	0.13	0.26

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจากไปเข้าบัญชีแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจากไปเข้าบัญชีแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่ซื้อหุ้นสามัญ	กำไรสะสม	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
						กำไรสะสม	ส่วนเกินมูลค่า	การหักค่าเสื่อม	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	1,185,645	1,369,876	-	-	674,283	-	-	-	3,265,956
จ่ายเงินปันผล	-	-	-	-	(58,096)	-	-	-	(58,096)
ไปเข้าบัญชีแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	-	-	42,010	-	-	-	-	42,010
ทุนสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	(15,735)	-	-	-	-
กำไรสุทธิประจำปี	-	-	-	-	314,706	-	-	-	314,706
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	5,838	-	-	-	149,722
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	320,544	-	-	-	464,428
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,185,645	1,369,876	-	42,010	920,996	-	-	-	3,714,298
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,185,645	1,369,876	-	42,010	920,996	143,884	-	-	3,714,298
การเพิ่มทุนหุ้นสามัญ	7,056	48,021	-	(48,021)	-	-	-	-	7,056
ไปเข้าบัญชีแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	-	-	32,247	-	-	-	-	32,247
ไปเข้าบัญชีแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่ซื้อหุ้นสามัญ	-	-	238	(238)	-	-	-	-	-
จ่ายเงินปันผล	-	-	-	-	(59,635)	-	-	-	(59,635)
ทุนสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	(8,062)	-	-	-	-
กำไรสุทธิประจำปี	-	-	-	-	161,242	-	-	-	161,242
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(1,819)	-	-	-	919,934
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	159,423	-	-	-	1,081,176
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,192,701	1,417,897	238	25,998	1,012,722	1,065,637	-	-	4,775,142

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
กำไรสำหรับปี		235,684	226,146	161,242	314,706
รายการปรับปรุง					
การเปลี่ยนแปลงผลเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		49,946	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์		(108,691)	(259,898)	(108,747)	(34,256)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		95,744	98,296	57,171	54,239
ค่าใช้จ่ายรับประกันหลังการขาย (กลับรายการ)		(1,222)	2,400	(1,523)	1,158
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน		8,182	5,300	4,291	2,897
ค่าใช้จ่ายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของพนักงาน		32,247	42,010	32,247	42,010
รายได้ทางการเงิน		(23,168)	(23,260)	(269,945)	(169,180)
รายได้เงินปันผล		-	-	(57,992)	(276,000)
กลับรายการขาดทุนจากการซื้อค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	-	(4,999)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า		1,419	4,784	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าธุรกรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(346,624)	(75,352)	(124,360)	(25,892)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงประเภทสินทรัพย์		3,380	-	3,380	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		50,187	64,095	24,362	12,980
ต้นทุนทางการเงิน		129,327	208,628	337,404	267,441
รายการระหว่างกันในการร่วมค้า		47,997	-	-	-
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน					
ก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน		174,408	293,149	57,530	185,104
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน					
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		(88,099)	(282,093)	(87,925)	(162,690)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน		6,445	(68,490)	2,149	(4,384)
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่กำกับลูกค้า		(12,486)	31,747	(3,202)	2,673
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้		21,499	(118,573)	-	-
สินค้าคงเหลือ		(3,075,241)	(1,372,842)	(1,576,465)	73,965
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในบริษัทย่อย		-	-	680,000	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		(579)	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน		127,392	3,474	174,978	3,474
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		(10,587)	(18,796)	(11,205)	(15,441)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		15,638	170,421	430,804	46,271
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย		338,858	-	53,207	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		159,799	83,717	90,013	52,216
ค่าประกันความเสียหายจ่าย		(546)	(290)	(404)	(193)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน		(431)	(1,339)	(431)	(1,339)
เงินสด (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		(2,343,930)	(1,279,915)	(190,951)	179,656
จ่ายภาษีเงินได้		(19,262)	(46,912)	-	-
เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		(2,363,192)	(1,326,827)	(190,951)	179,656

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ดอกเบี้ยรับ	19,118	12,255	163,836	126,795
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	(329)	183,639	(329)	183,639
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(25,950)	(162,500)	(1,361,579)	(1,069,919)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
แก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	168,300	79,889	562,637	399,692
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพันลดลง	5,406	28,435	7,010	28,435
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(183,000)	(195,200)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	100	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	(78,050)	-	(78,050)	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(578,700)	(875,400)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16,188	38,852	15,852	20,852
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,795)	(4,216)	(1,280)	(2,992)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	252,251	639,425	251,463	64,609
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(461,947)	(302,546)	(11,910)	(39,945)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	1,509	-	1,509
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	(280)	(1,875)	(280)	(1,875)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	(221)	(1,392)	-	(588)
เงินสดรับจากเงินปันผลบริษัทย่อย	-	-	57,992	276,000
เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้จากกิจกรรมลงทุน	(107,309)	511,475	(1,156,238)	(1,084,388)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : ล้านบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
ดอกเบี้ยจ่าย	(545,413)	(464,423)	(543,802)	(398,752)
เงินสรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	105,890	189,229	105,890	189,229
เงินสรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(13,090)	(189,229)	(13,090)	(189,229)
เงินสรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	100,000	-	100,000	-
เงินสรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	714,500	122,000
เงินสรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(514,500)	(122,000)
เงินสรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	1,991,000	1,933,200	1,991,000	1,933,200
เงินสรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	(1,079,500)	(1,054,500)	(1,079,500)	(1,054,500)
เงินสรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,921,814	2,241,060	2,116,156	1,344,621
เงินสรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(2,216,217)	(1,270,186)	(1,476,698)	(759,063)
เงินสรับหนี้สินตามสัญญาเช่า	(4,350)	(2,398)	(3,977)	(1,904)
เงินสรับค่าธรรมเนียมการกู้เงิน	(39,482)	(41,729)	(38,483)	(37,438)
เงินสรับ (จ่าย) จากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสีย				
ในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย	100	(85,000)	-	-
เงินสรับจากการเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	-	1,800	-	-
เงินสรับจากการเพิ่มทุนหุ้นบริษัทร่วมในบริษัทย่อย	200,000	-	-	-
เงินสรับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้น	7,056	-	7,056	-
เงินสรับเงินปันผล	(59,635)	(242,096)	(59,635)	(58,096)
เงินสรับเงินปันผลให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(12,008)	-	-	-
เงินสรับสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,356,165	1,015,728	1,304,917	968,068
เงินสรับและรายการเทียบเท่าเงินสรับเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(114,336)	200,376	(42,272)	63,336
เงินสรับและรายการเทียบเท่าเงินสรับ ณ วันที่ 1 มกราคม	626,307	425,931	315,021	251,685
เงินสรับและรายการเทียบเท่าเงินสรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4 511,971	626,307	272,749	315,021

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุ สารบัญ

1. การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท
2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน
3. บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
4. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
5. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น
6. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน
7. เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้
8. สินค้าคงเหลือ
9. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น
10. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น
11. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน
12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย
13. เงินลงทุนในการร่วมค้า
14. ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา
15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
17. สินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า
18. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้
19. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น
20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น
21. หุ้นกู้ระยะยาว
22. วงเงินกู้ยืมและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
23. เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นและบริษัทอื่น
24. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน
25. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น
26. ทุนเรือนหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ
27. เงินปันผล
28. รายได้อื่น
29. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

30. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ
31. ค่าไรต่อหุ้นชั้นพื้นฐานและค่าไรต่อหุ้นปรับลด
32. สินทรัพย์ที่นำไปค้ำประกัน
33. ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด
34. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น
35. ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงานและรายได้
36. ทุนสำรองตามกฎหมาย
37. การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน
38. คดีฟ้องร้อง
39. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
40. การอนุมัติงบการเงิน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

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 2566 และ 2565 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้ถือหุ้นลำดับสูงสุดของบริษัทคือ นายจรชัย สึงสรเสริญ ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย โดยถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวนร้อยละ 38.21 และร้อยละ 35.98 ตามลำดับ

บริษัทดำเนินธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและบริหาร โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้บริการที่ปรึกษาและบริหารงานให้กับกลุ่มบริษัท

รายละเอียดของบริษัทย่อยและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งใน ประเทศ	ส่วนได้เสียใน ความเป็นเจ้าของ	
			2566 ร้อยละ	2565 ร้อยละ
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด ^(๕)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	0.50	99.98
บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท ไซมิส ควินส์ 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 ^(๕)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	97.62	86.90
บริษัท ไซมิส เวลท์ 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	บริหารสินทรัพย์	ไทย	70.00	70.00
บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	22.10	22.10
บริษัท โอบริค คิทเชน จำกัด	ให้บริการเช่าพื้นที่และอุปกรณ์ครัว	ไทย	99.99	99.99
บริษัท ไซมิส คลิ่งชั่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งใน ประเทศ	ส่วนได้เสียใน ความเป็นเจ้าของ	
			2566 ร้อยละ	2565 ร้อยละ
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท ไซมิส บิโตร์ จำกัด ⁽⁵⁾ (เดิมชื่อ “บริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด”)	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	ไทย	60.00	70.00
บริษัท ไซมิส เอสเคที 1 จำกัด ⁽¹⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.98	-
บริษัท ไซมิส สอศพิทอลลิตี้ 1 จำกัด ⁽²⁾	บริหารธุรกิจโรงแรม	ไทย	99.98	-
บริษัท ไซมิส สอศพิทอลลิตี้ 2 จำกัด ⁽³⁾	บริหารธุรกิจโรงแรม	ไทย	99.98	-
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด ⁽⁴⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	-
⁽¹⁾ บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12				
⁽²⁾ บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12				
⁽³⁾ บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12				
⁽⁴⁾ บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2566 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12				
⁽⁵⁾ ในระหว่างปี บริษัทดังกล่าวได้มีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนผู้ถือหุ้น ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12				
การร่วมค้า				
บริษัท ออกโค-เจ็ด (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	51.00	51.00
บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด	ให้บริการด้านการบริหารจัดการ โรงแรม	ไทย	49.00	49.00
บริษัท ไซมิส พรานินัย จำกัด ⁽⁶⁾	เพื่อสุขภาพประเภทเสริมความงาม	ไทย	60.00	-
บริษัท ไซมิส สอศพิทอลลิตี้ 3 จำกัด ⁽⁷⁾	พัฒนาโครงการและบริหารธุรกิจโรงแรม	ไทย	51.00	-
บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ⁽⁸⁾ (เดิมชื่อ “บริษัท ไคนาสดี สโตน จำกัด”)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	19.00	-
⁽⁶⁾ บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทร่วมค้าของบริษัท เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13				
⁽⁷⁾ บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทร่วมค้าของบริษัท เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2566 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13				
⁽⁸⁾ บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทร่วมค้าของบริษัท เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2566 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13				

รายการระหว่างบริษัทที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยได้คัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ได้รวมข้อมูลทางการเงินของบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ที่ได้ตรวจสอบแล้ว

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายการและความสัมพันธ์อย่างมีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นงบการเงินนี้จึงอาจไม่แสดงถึงเงื่อนไขที่อาจมีอยู่หรือผลการดำเนินงานซึ่งอาจเกิดขึ้นในกรณีที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ดำเนินงานโดยปราศจากความสัมพันธ์ดังกล่าว

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน

2.1 เกณฑ์การถือปฏิบัติ

- (1) กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทำงบการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทย ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย
- (2) งบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง “การนำเสนองบการเงิน” และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2560 เรื่อง “การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560” และตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง “กำหนดรายการข้อที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2562” ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2562 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 2.3)
- (3) งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งนำมาแสดงเปรียบเทียบได้มาจากงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว
- (4) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ และข้อกำหนดทางการบัญชีให้ชัดเจนขึ้น การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

- (5) มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 เป็นต้นไป

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุง ส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ และข้อกำหนดทางการบัญชีให้ชัดเจนขึ้น โดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงและเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและบริษัท มีดังนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน

การปรับปรุงนี้เป็นการแก้ไขข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของนโยบายการบัญชีจาก “นโยบายการบัญชีที่สำคัญ” เป็น “ข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ” โดยข้อมูลนโยบายการบัญชีจะมีสาระสำคัญ หากพิจารณาพร้อมกับข้อมูลอื่นที่รวมอยู่ในงบการเงินของกิจการแล้ว ข้อมูลนั้นสามารถคาดได้อย่างสมเหตุสมผลว่ามีอิทธิพลต่อการตัดสินใจบนข้อมูลของงบการเงินของผู้ใช้หลักของงบการเงินเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด

การปรับปรุงนี้เป็นการแก้ไขคำนิยามของประมาณการทางบัญชีว่าเป็น “จำนวนที่เป็นตัวเงินในงบการเงินที่เปลี่ยนไปตามความไม่แน่นอนของการวัดค่า” เพื่อช่วยให้กิจการจำแนกความแตกต่างของ “การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี” จาก “การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี” ได้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้

การปรับปรุงนี้เป็นการเพิ่มข้อกำหนดในการรับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ซึ่งก่อให้เกิดมูลค่าที่เท่ากันของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี เช่น สิ้นทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินสัญญาเช่า และภาระผูกพันจากการรีดถอน การปรับปรุงดังกล่าวมีผลบังคับใช้กับรายการที่เกิดขึ้นที่เริ่มในหรือหลังวันเริ่มต้นของรอบระยะเวลาเปรียบเทียบแรกสุดที่น่าเสนอ โดย ณ วันเริ่มต้นของรอบระยะเวลาเปรียบเทียบแรกสุดที่น่าเสนอ กิจการต้องรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเท่ากับจำนวนที่เป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้หักภาษีได้ และรับรู้หนี้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีและผลต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับรายการนั้น นอกจากนี้ การปรับปรุงดังกล่าวยังเพิ่มเติมข้อกำหนดสำหรับการปฏิรูปภาษีระหว่างประเทศ - กฎ โมเดลเสาหลักที่สอง (Pillar Two Model) โดยกำหนดให้กิจการต้องไม่รับรู้และไม่เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้เสาหลักที่สอง (Pillar Two Income Tax)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวที่มีต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาประกันภัย ได้กำหนดหลักการสำหรับการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การนำเสนอและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาประกันภัย โดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 นี้ ใช้แทนมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 เรื่อง สัญญาประกันภัย ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีรายการทางบัญชีที่ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้

2.2 สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

2.3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยดังต่อไปนี้

2.3.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการร่วมค้า

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

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

เมื่อมีข้อเท็จจริงหรือสถานการณ์บ่งชี้ว่า อำนาจการควบคุมข้อใดข้อหนึ่งข้างต้นเปลี่ยนแปลงไป กลุ่มบริษัทจะทำการพิจารณาอำนาจการควบคุมกิจการที่ถูกควบคุมใหม่

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

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่กลุ่มบริษัทก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยกลุ่มบริษัท ทั้งนี้สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและมูลค่าของโครงการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ออกแทนโครงการของผู้ถูกซื้อเมื่อรวมธุรกิจ หากการรวมธุรกิจมีผลให้สิ้นสุดความสัมพันธ์ของโครงการเดิมระหว่างกลุ่มบริษัท และผู้ถูกซื้อ ให้ใช้ราคาที่สูงกว่าระหว่าง มูลค่าจากการยกเลิกสัญญาตามที่ระบุในสัญญา และมูลค่าองค์ประกอบนอกตลาดไปหักจากสิ่งตอบแทนที่โอนให้ และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายอื่น

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

กลุ่มบริษัทมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อหรือวัดด้วยมูลค่ายุติธรรม

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษาอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

การรวมธุรกิจซึ่งเกิดจากการโอนส่วนได้เสียในกิจการภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นซึ่งควบคุมกลุ่มบริษัทถือเป็นการเข้าครอบครองเสมือนว่าได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันต้นงวดของปีเปรียบเทียบกับก่อนหน้าสุดหรือ ณ วันที่มีการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน เพื่อปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ สินทรัพย์และหนี้สินที่ได้มาจะถูกรับรู้ด้วยมูลค่าตามบัญชีก่อนการจัดทำงบการเงินรวมภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นที่กลุ่มบริษัทมีส่วนควบคุม ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ซึ่งเป็นส่วนต่างระหว่างต้นทุนการรวมธุรกิจกับมูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์ที่ระบุได้สุทธิ ณ วันที่รวมธุรกิจให้บันทึกไว้เป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนออกไป

การตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่มที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวมนี้แล้ว งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้งบการเงินของบริษัทย่อยและการร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน

2.3.2 เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้า ในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในการร่วมค้า

การร่วมค้า คือ การร่วมการงานซึ่งผู้ที่มีการควบคุมร่วมในการงานนั้นมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น โดยการควบคุมร่วม คือ การร่วมกันควบคุมการงานซึ่งได้ตกลงกันไว้ในสัญญา ซึ่งการควบคุมร่วมจะมีได้ก็ต่อเมื่อการตัดสินใจใด ๆ เกี่ยวกับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องจะต้องได้รับความเห็นชอบอย่างเป็นเอกฉันท์จากผู้ที่ร่วมกันควบคุมการงานแล้วเท่านั้น

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ตามวิธีส่วนได้เสีย รายการเงินลงทุนในการร่วมค้าจะถูกรับรู้เมื่อเริ่มแรกในงบแสดงฐานะการเงินรวมด้วยราคาทุน และถูกปรับปรุงภายหลังวันที่ได้มาด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุน และสัดส่วนของกลุ่มบริษัทในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของการร่วมค้า เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้ามีจำนวนเท่ากับหรือสูงกว่าส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า (รวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวใด ๆ ซึ่งโดยเนื้อหาแล้ว ถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า) กลุ่มบริษัทจะหยุดรับรู้ส่วนแบ่งในขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียของตนในการร่วมค่านั้น สำหรับจำนวนขาดทุนเพิ่มเติมจะรับรู้เป็นหนี้สินที่ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือมีภาระผูกพันจากการอนุมานหรือได้จ่ายเงิน เพื่อชำระภาระผูกพันแทนการร่วมค้าไปแล้ว

เงินลงทุนในการร่วมค้าถูกบันทึกบัญชีโดยวิธีส่วนได้เสียนับตั้งแต่วันที่ผู้ได้รับการลงทุนกลายเป็นการร่วมค้า ส่วนต่างของต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ของผู้ได้รับการลงทุน ณ วันที่ซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้าจะถูกรับรู้เป็นค่าความนิยม โดยรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน สำหรับส่วนต่างของมูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ที่สูงกว่าต้นทุนของเงินลงทุน ให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนทันทีในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่ซื้อเงินลงทุนนั้น

กลุ่มบริษัทจะเลิกใช้วิธีส่วนได้เสียนับจากวันที่เงินลงทุนไม่เป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าหรือเมื่อเงินลงทุนนั้นได้ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

เมื่อกลุ่มบริษัทได้ลดส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในการร่วมค้าลง แต่ยังคงใช้วิธีการบัญชีส่วนได้เสียต่อไป กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทกำไรหรือขาดทุนที่เกยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงในส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของไปยังกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ถ้ากำไรหรือขาดทุนนั้นถูกกำหนดให้ จัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

เมื่อกลุ่มบริษัทมีรายการกับการร่วมค้า กำไรและขาดทุนซึ่งเป็นผลมาจากรายการดังกล่าวจะถูกรับรู้ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทเฉพาะส่วนได้เสียของผู้ลงทุนอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทเท่านั้น

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชี จะถูกบันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนที่ถืออยู่บางส่วน การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

2.3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

2.3.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเปิดเผยไว้หมายเหตุข้อ 2.3.6

2.3.5 สินค้าคงเหลือ

สินค้าสำเร็จรูป

อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย และบ้านพร้อมที่ดินที่สร้างเสร็จในส่วนที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ วัสดุสิ้นเปลืองและสินค้าสำเร็จรูปอื่น ๆ แสดงไว้ในราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา แสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่าราคาทุนประกอบด้วย ที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าออกแบบ ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหยุดบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนโครงการเมื่องานพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ หรือโครงการหยุดพัฒนา

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

อาหารและเครื่องดื่ม

อาหารและเครื่องดื่ม แสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า และจะถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายเมื่อมีการเบิกใช้

2.3.6 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มบริษัท และงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนที่ไม่ใช่เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน และแสดงรายการเป็นสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นในงบแสดงฐานะการเงิน

ราคาทุนตัดจำหน่ายและวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของตราสารหนี้และปันส่วนดอกเบี้ยรับตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินคือมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหักด้วยการจ่ายชำระคืนเงินต้น บวกด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมที่คำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งเกิดจากผลต่างระหว่างมูลค่าที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและมูลค่า ณ วันที่ครบกำหนด และปรับปรุงด้วยค่าเพื่อผลขาดทุน มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินคือราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินก่อนที่จะมีการปรับปรุงค่าเพื่อผลขาดทุน

ดอกเบี้ยรับรู้ด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงสำหรับตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่นอกเหนือจากสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด ดอกเบี้ยรับคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าทางเครดิตในภายหลัง สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ดอกเบี้ยรับจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากในรอบระยะเวลารายงานถัดมา ความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงดีขึ้นจนทำให้สินทรัพย์ทางการเงินไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป ดอกเบี้ยรับจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด กลุ่มบริษัทรับรู้ดอกเบี้ยรับโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงปรับด้วยความเสี่ยงด้านเครดิตเพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก การคำนวณจะใช้เกณฑ์ขั้นต้นแม้ว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินจะมีการเปลี่ยนแปลงดีขึ้นในภายหลังและสินทรัพย์ทางการเงินไม่มีการด้อยค่าทางเครดิตอีกต่อไป

ดอกเบี้ยรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและรวมในรายการ “รายได้ทางการเงิน”

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน และลูกหนี้การค้า จำนวนเงินของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวันที่รายงานเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตจากที่เคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเสมอสำหรับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน และลูกหนี้การค้า ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกลุ่มบริษัทและบริษัทปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน และลูกหนี้การค้า สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจทั่วไป และการประเมินทิศทางทั้งในปัจจุบันและในอนาคต ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุแสดงถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินที่คาดไว้ในทางกลับกันผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าแสดงถึงสัดส่วนของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดตลอดอายุที่คาดว่าจะเกิดจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาของเครื่องมือทางการเงินที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหลังจากวันที่รายงาน

การวัดมูลค่าและการรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

การวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา ร้อยละของความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา (เช่น ผลกระทบของความเสียหายหากมีการผิดสัญญา) และยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา การประเมินคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญาและร้อยละของความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาขึ้นอยู่กับข้อมูลในอดีตปรับปรุงด้วยการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต สำหรับยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินแสดงโดยมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ ณ วันที่รายงาน สำหรับสัญญาค้าประกันทางการเงิน ความเสี่ยงรวมถึงจำนวนหนี้ค้าประกันที่ถูกเบิกใช้ ณ วันที่รายงานและจำนวนหนี้ค้าประกันที่เพิ่มขึ้นใด ๆ ที่คาดว่าจะถูกเบิกใช้โดยผู้กู้ยืมในอนาคต ซึ่งวันที่ผิดสัญญาถูกประเมินโดยขึ้นอยู่กับแนวโน้มในอดีต กลุ่มบริษัทและบริษัททำความเข้าใจความจำเป็นด้านการเงินในอนาคตโดยเฉพาะเจาะจงของลูกหนี้และข้อมูลการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงิน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการด้วยผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องได้รับและกระแสเงินสดทั้งหมด ซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทคาดว่าจะได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อเริ่มแรก สำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า กระแสเงินสดที่ใช้เพื่อระบุผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นควรสอดคล้องกับกระแสเงินสดที่ใช้ในการวัดมูลค่าลูกหนี้ตามสัญญาเช่าตามที่กำหนดใน TFRS 16 เรื่อง สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินทั้งหมดเพื่อปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่เกี่ยวข้องผ่านบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุน

การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น หากกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้โอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของและยังคงมีการควบคุมสินทรัพย์ที่โอน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ส่วนได้เสียในสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับจำนวนเงินที่อาจต้องจ่าย หากกลุ่มบริษัทและบริษัทยังคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินทรัพย์ทางการเงินที่โอน กลุ่มบริษัทและบริษัทยังคงรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินและรับรู้การกู้ยืมที่มีหลักประกันสำหรับสิ่งตอบแทนที่ได้รับ

ณ วันที่ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย กลุ่มบริษัทและบริษัทเลือกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเมื่อเข้าเงื่อนไขที่กำหนด

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

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

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เมื่อภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุด ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

2.3.7 สินทรัพย์ที่ได้มาจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์

สินทรัพย์ที่ได้มาจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์แสดงตามราคาทุนรวมค่าใช้จ่ายในการโอนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินนั้นหรือมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ซึ่งมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนอ้างอิงตามราคาประเมินล่าสุด หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายในการขาย

กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ได้มาจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์จะรับรู้เป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อมีการจำหน่าย

2.3.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกลุ่มบริษัทและบริษัทเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มบริษัทและบริษัท จะถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดประเภทที่ดินที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สัญญาเช่าดำเนินงานนั้นจะถูกรับรู้เสมือนว่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน

กลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

บริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของการไถ่หรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

2.3.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาใหม่ วิธีราคาใหม่ หมายถึง มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการตีราคาใหม่หักด้วยผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสมที่เกิดขึ้นในภายหลัง ทั้งนี้ การตีราคาใหม่ดำเนินการโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งมีนโยบายที่จะให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราว เพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ ส่วนที่เพิ่มขึ้นของราคาที่ประเมินใหม่จะถูกบันทึกตรงไปยังองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นภายใต้บัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน” สำหรับส่วนที่ลดลงของราคาที่ประเมินใหม่จากราคาทุนจะรับรู้เป็นรายการขาดทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ลดลงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ราคาทุนของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ รวมถึง ราคาซื้อ อาคารเข้า ภาษีซื้อที่เรียกคืนไม่ได้ (หลังหักส่วนลดการค้า และจำนวนที่ได้รับคืนจากผู้ขาย) และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร รวมทั้งต้นทุนที่ประมาณที่ดีที่สุดสำหรับการรื้อ การขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นเมื่อกิจการได้สินทรัพย์นั้นมาหรือเป็นผลจากการใช้สินทรัพย์นั้นในช่วงเวลาหนึ่ง

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสม เมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้นและคาดว่าจะให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตแก่กลุ่มบริษัทและต้นทุนดังกล่าวสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออก สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ บริษัทจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

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

ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสม

ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน มูลค่าตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทันที

กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ โดยรับรู้สุทธิเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

2.3.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ โดยที่ซื้อจะถูกบันทึกเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น โดยคำนวณจากต้นทุนในการได้มา และการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นสามารถนำมาใช้งานได้ตามประสงค์ และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายในระยะเวลา 5 ปี และ 10 ปี

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

2.3.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์

สินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่ชัด ซึ่งไม่มีการตัดจำหน่ายจะถูกทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี สินทรัพย์อื่นที่มีการตัดจำหน่ายจะมีการทบทวนการด้อยค่า เมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายเทียบกับมูลค่าจากการใช้ สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากค่าความนิยมซึ่งรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าไปแล้ว จะถูกประเมินความเป็นไปได้ที่จะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.3.12 สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นผู้เช่า

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

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันนั้น โดยคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึง การจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าใด ๆ

หนี้สินตามสัญญาเช่าแยกแสดงบรรทัดในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ประกอบด้วย การวัดมูลค่าเริ่มแรกกับหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใด ๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใด ๆ และต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใด ๆ การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้ราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในการซื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิงการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ประมาณการดังกล่าวรับรู้และวัดมูลค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น เพื่ออธิบายต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ต้นทุนรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ต้นทุนเหล่านั้นเกิดขึ้นเพื่อผลิตสินค้าคงเหลือ

สินทรัพย์สิทธิการใช้คิดค่าเสื่อมราคาตลอดช่วงเวลาที่สั้นกว่าของอายุสัญญาเช่าและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงหรือราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สะท้อนว่า กลุ่มบริษัทและบริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ การคิดค่าเสื่อมราคาเริ่ม ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า ดังต่อไปนี้

ยานพาหนะ

5 ปี

สินทรัพย์สิทธิการใช้แยกแสดงบรรทัดในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กลุ่มบริษัทและบริษัทปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ เพื่อประเมินว่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้อยค่าหรือไม่และบันทึกสำหรับผลขาดทุนจากการด้อยค่าใด ๆ ที่ระบุได้ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายเรื่อง “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์”

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นผู้ให้เช่าจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน เมื่อเงื่อนไขของสัญญาเช่าโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้เช่า สัญญาดังกล่าวจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาเช่าอื่น ๆ ทั้งหมดจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง รายการดังกล่าวบันทึกสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วง เป็นสองสัญญาแยกจากกัน ผู้ให้เช่าช่วงจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงกับสิทธิประโยชน์การใช้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่าหลัก

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการเจรจาและเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานถูกรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสิทธิประโยชน์ที่เช่าและรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

จำนวนเงินที่จะได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนรับรู้เป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าเงินทุนปันส่วนตลอดงวดบัญชีเพื่อสะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า

ภายหลังการวัดมูลค่าเริ่มแรก กลุ่มบริษัทและบริษัททบทวนประมาณการมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกันอย่างสม่ำเสมอและปฏิบัติตามข้อกำหนดในเรื่องการค้ำค่าตาม TRFS 9 โดยรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะได้รับสำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า

รายได้ตามสัญญาเช่าเงินทุนคำนวณโดยอ้างอิงจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ยกเว้นสิทธิประโยชน์ทางการเงินที่มีการค้ำค่าด้านเครดิตซึ่งดอกเบี้ยรับคำนวณโดยอ้างอิงตามราคาทุนตัดจำหน่าย (เช่น หลังจากการหักค่าเพื่อผลขาดทุน)

2.3.13 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายผลต่างระหว่างเงินที่ได้รับ (หักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น) เมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนเพื่อชำระหนี้หนี้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นตลอดช่วงเวลาการกู้ยืม

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้มาจะรับรู้เป็นต้นทุนการจัดทำรายการเงินกู้ในกรณีที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้วงเงินกู้บางส่วนหรือทั้งหมด ในกรณีนี้ค่าธรรมเนียมจะรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน หากไม่มีหลักฐานที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้วงเงินบางส่วนหรือทั้งหมดค่าธรรมเนียมจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า สำหรับการให้บริการสภาพคล่องและจะตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

2.3.14 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของเงินกู้หรือต้นทุนการกู้ยืมที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการด้วยอัตราการจัดตั้งเป็นทุน อัตราการจัดตั้งเป็นทุนคืออัตราเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไมรวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

2.3.15 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ประกอบด้วยจำนวนรวมของภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ที่ต้องชำระในงวดปัจจุบันคำนวณจากกำไรทางภาษีสำหรับปี กำไรทางภาษีแตกต่างจากกำไรที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เนื่องจากกำไรทางภาษีไม่ได้รวมรายการที่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษีในปีอื่น ๆ และไม่ได้รวมรายการที่ไม่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษี หนี้สินภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันคำนวณโดยใช้อัตราภาษีที่บังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นการรับรู้ผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินกับมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่ใช้ในการคำนวณกำไรทางภาษี (ฐานภาษี) บริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวทุกรายการ และรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวเท่าที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่ากำไรทางภาษีจะมีจำนวนเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ได้ โดยมีการทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกปรับลดลง เมื่อกำไรทางภาษีที่จะนำมาใช้ประโยชน์ลดลง การกลับรายการจะทำเมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบางส่วนหรือทั้งหมดมาใช้ประโยชน์ได้

มูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณด้วยอัตราภาษีที่บังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.3.16 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์พนักงานของกลุ่มบริษัทและบริษัทประกอบด้วยผลประโยชน์หลังออกจากงาน ทั้งที่เป็นโครงการสมทบเงินและโครงการผลประโยชน์ โครงการสมทบเงินเป็นโครงการที่กลุ่มบริษัทจ่ายเงินสมทบให้กับกิจการที่แตกต่างหาก กลุ่มบริษัทไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุমানที่จะต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมจากที่ได้สมทบไว้แล้วหากกองทุนไม่มีสินทรัพย์เพียงพอที่จะจ่ายชำระภาระผูกพันจากการให้บริการของพนักงานทั้งในงวดปัจจุบันและงวดก่อน โครงการผลประโยชน์เป็นโครงการที่ไม่ใช่โครงการสมทบเงิน โดยปกติโครงการผลประโยชน์จะกำหนดจำนวนผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับปัจจัยหนึ่งหรือหลายปัจจัย เช่น อายุของพนักงาน อายุการทำงาน และค่าตอบแทน

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ โดยใช้แผนการกำหนดอัตราการจ่ายสมทบโดยที่สินทรัพย์ของกองทุนได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและบริษัทและบริหารโดยผู้จัดการกองทุน กองทุนสำรองเลี้ยงชีวดังกล่าวได้รับเงินเข้าสมทบกองทุนจากพนักงานและกลุ่มบริษัท เงินจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพของกลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกี่ยวข้อง สำหรับเงินสมทบจ่ายล่วงหน้าจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์จนกว่าจะมีการได้รับเงินคืนหรือหักออกเมื่อครบกำหนดจ่าย

โครงการผลประโยชน์

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

หนี้สินสำหรับโครงการผลประโยชน์จะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพัน ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงาน และปรับปรุงด้วยต้นทุนบริการในอดีตที่ยังไม่รับรู้ภาระผูกพันนี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดออกในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่จะจ่ายภาระผูกพัน และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการ

กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐาน สำหรับโครงการผลประโยชน์จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิด

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงโครงการผลประโยชน์นั้นจะมีเงื่อนไขซึ่งผูกกับระยะเวลาที่พนักงานยังคงต้องให้บริการตามที่กำหนด (ระยะเวลาการให้สิทธิ) ซึ่งในกรณีนี้ต้นทุนการให้บริการในอดีตจะถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาการให้สิทธิ ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในผ่านงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

2.3.17 ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และตามประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ

ในกรณีที่มีภาระผูกพันที่คล้ายคลึงกันหลายรายการ กลุ่มบริษัทกำหนดความน่าจะเป็นที่กิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันเหล่านั้น โดยพิจารณาจากความน่าจะเป็นโดยรวมของภาระผูกพันทั้งประเภท แม้ว่าความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อชำระภาระผูกพันบางรายการที่จัดอยู่ในประเภทเดียวกันจะมีระดับต่ำ

กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สิน โดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน โดยใช้อัตราก่อนภาษีซึ่งสะท้อนถึงการประเมินสถานการณ์ตลาดในปัจจุบันของมูลค่าของเงินตามเวลาและความเสี่ยงเฉพาะของหนี้สินที่กำลังพิจารณาอยู่ การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลา จะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

2.3.18 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสิทธิจากภาษีจะถูกแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้น โดยนำไปหักจากสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการออกตราสารทุนดังกล่าว

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

2.3.19 การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

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

มูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่ออกให้ ณ วันที่ให้สิทธิ จะถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายด้วยวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขการได้รับสิทธิ และรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้อง ภายใต้ข้อสันนิษฐานของกลุ่มบริษัทว่า ตราสารทุนดังกล่าวจะถูกใช้สิทธิทั้งหมด

ทุก ๆ สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน กลุ่มบริษัทจะประมาณจำนวนผู้มาใช้ตราสารทุนดังกล่าว หากข้อมูลในภายหลังบ่งชี้ว่าจำนวนตราสารทุนที่คาดว่าจะได้รับสิทธิแตกต่างจากประมาณการเดิม ณ วันที่ได้รับสิทธิ ส่วนต่างจะถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และปรับปรุงภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

2.3.20 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

การรับรู้รายได้

รายได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของราคาขายแบบเอกเทศของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา

รายได้จากสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบถูกบันทึกเป็นส่วนตามสัดส่วนโดยบันทึกส่วนด้วยมูลค่ายุติธรรมของราคาขายแบบเอกเทศ ตามภาระที่ต้องปฏิบัติ กรณีที่สัญญามีภาระที่ต้องปฏิบัติ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง และตลอดช่วงเวลาหนึ่ง ผลต่างจากการรับรู้รายได้ และภาระที่ต้องปฏิบัติ ณ วันเริ่มต้นสัญญา รับรู้เป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินตามสัญญา และทยอยรับรู้ตลอดระยะเวลาของสัญญา

รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยรายได้และต้นทุนจากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้และต้นทุนจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้ทั้งจำนวน ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเป็นรายได้ เมื่อมีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

การจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ และภาษีธุรกิจเฉพาะ เป็นต้น - กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้าดังกล่าวเป็นสิ่งตอบแทนที่จะช่วยให้ลูกค้าหรือค่าใช้จ่ายที่ออกแทนลูกค้า ดังนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องบันทึกการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้าดังกล่าวนำไปหักออกจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

รายได้และต้นทุนจากการขายสินค้า

รายได้และต้นทุนจากการขายสินค้านี้รับรู้ในงบกำไรขาดทุน เมื่อการควบคุมสินค้าถูกโอนให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

รายได้และต้นทุนจากการให้บริการ

รายได้และต้นทุนจากการให้บริการประกอบด้วยรายได้และต้นทุนจากการให้บริการบริหารงานจัดการ ดูแลนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร กิจการ โรงแรม สปาและการให้คำปรึกษา รายได้และต้นทุนจากการให้บริการจะรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ใช้บริการ ซึ่งได้ให้บริการให้กับผู้รับบริการแล้วและเป็นไปตามสัญญาการให้บริการ

รายได้เงินปันผลรับรู้วันที่บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

2.3.21 รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เกิดขึ้นระหว่างปีแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เป็นตัวเงินซึ่งคงเหลือ ณ วันที่ตามงบแสดงฐานะการเงินแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราอ้างอิงของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเมื่อมีการชำระเงินและที่เกิดจากการแปลงค่ารับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

2.3.22 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ คณะกรรมการบริษัทที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

2.3.23 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกในระหว่างปี ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนใช้จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาการรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน และในกรณีที่ลดทุนใช้จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาการจดทะเบียนการลดทุน กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่รวมสมมติฐานว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าได้ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด

2.4 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวกับลูกหนี้การค้า อย่างไรก็ตามเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีนโยบายการให้สินเชื่อที่ระมัดระวัง โดยยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับผู้ซื้อจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด นอกจากนี้ลูกหนี้การค้าของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยลูกหนี้หลายราย ดังนั้นจึงคาดว่าจะไม่ได้รับความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญจากการเก็บหนี้จำนวนสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้หักด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิตเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่กลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีธุรกรรมเป็นการรับซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพหลักประกันจากสถาบันการเงินเพื่อรับซื้อ หรือรับโอน หรือประมูลสินทรัพย์ด้วยคุณภาพเพื่อนำมาบริหารหรือจำหน่ายจ่ายโอน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อ เนื่องจากมีจำนวนลูกค้าหรือคู่สัญญาเป็นจำนวนมาก

ในกรณีของการรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินในงบแสดงฐานะการเงิน ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ภายหลังหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งบันทึกในงบแสดงฐานะการเงิน ถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงด้านเครดิต

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากเงินฝากธนาคาร เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน คือความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนในตลาด

กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่มีนัยสำคัญ เนื่องจากไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เป็นสาระสำคัญและกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความจำเป็นต้องใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินสำหรับการซื้อสินค้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว เนื่องจากฝ่ายบริหารเชื่อว่าความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนในตลาดในอนาคตจะไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงของสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากการที่มีวงเงินอำนวยความสะดวกในการกู้ยืมที่ได้มีการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มบริษัทได้ตั้งเป้าหมายว่าจะใช้ความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุนโดยการรักษาวงเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้เพียงพอที่จะหามาได้เนื่องจากลักษณะธรรมชาติของธุรกิจที่เป็นฐานของกลุ่มบริษัทมีความสามารถเปลี่ยนแปลงได้

2.5 การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทางการเงิน คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องและการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม

บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง โดยเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวมีเงื่อนไขให้บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทไม่เกินกว่าอัตราที่กำหนด ในสัญญาเงินกู้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

2.6 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ไม่ว่าราคานั้นจะสามารถสังเกตได้โดยตรงหรือประมาณมาจากเทคนิคการประเมินมูลค่า ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินรายการใดรายการหนึ่ง กลุ่มบริษัทพิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้นซึ่งผู้ร่วมตลาดจะนำมาพิจารณาในการกำหนดราคาของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ณ วันที่วัดมูลค่า โดยการวัดมูลค่ายุติธรรมและ/หรือการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมนี้ใช้ตามเกณฑ์ตามที่กล่าว

นอกจากนี้ การวัดมูลค่ายุติธรรมได้จัดลำดับชั้นเป็นระดับที่ 1 ระดับที่ 2 และระดับที่ 3 โดยแบ่งตามลำดับชั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามลำดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

- การวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 1 คือ การวัดมูลค่าที่ได้มาจากราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์ หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- การวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2 คือ การวัดมูลค่าที่ได้มาจากข้อมูลที่นอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายในระดับ 1 ที่สังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม
- การวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 คือ การวัดมูลค่าที่ได้มาจากเทคนิคการประเมินมูลค่าที่รวมถึงข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลตลาดที่สังเกตได้ (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

2.7 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจ และการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจ และการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงิน และต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงทันทีเป็นต้นไป

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

การประมาณการข้อสมมติฐานและความไม่แน่นอนของการประมาณการข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญ ซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 3 5 6

และ 7 ค่าเพื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

หมายเหตุข้อ 8 มูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืนจากสินค้าคงเหลือ

หมายเหตุข้อ 15 การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หมายเหตุข้อ 16 การวัดมูลค่ายุติธรรมของที่ดินด้วยวิธีราคาใหม่

หมายเหตุข้อ 16 และ 17 การประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าคงเหลือของอาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้

หมายเหตุข้อ 18 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

หมายเหตุข้อ 24 ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

หมายเหตุข้อ 25 ประมาณค่าใช้จ่ายรับประกันหลังการขาย

หมายเหตุข้อ 26 มูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

หมายเหตุข้อ 34 และ 38 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

3. บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อยและการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 และ 13 ตามลำดับ
สำหรับความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท สิ่งสรรเสริญ จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน
บริษัท ฤทธา จำกัด	ไทย	กรรมการของบริษัทร่วมกัน
บริษัท คิว กรีน กรุ๊ป จำกัด	อังกฤษ	กรรมการ/ผู้ถือหุ้นการร่วมค้าร่วมกัน
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	ไทย	กรรมการ/ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท กรรมการ/ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อย บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สั่งการและควบคุมกิจการต่าง ๆ ของกิจการ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้รวมถึงกรรมการ ของบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่บริหารหรือไม่) บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผนสั่ง การและควบคุมกิจการต่าง ๆ ของกิจการ
ผู้บริหารสำคัญ		

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
เงินปันผลรับ	ตามสิทธิการได้รับเงินปันผล
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และขายสินค้า	ตามราคาที่กำหนดในสัญญา
รายได้ค่าบริการจัดการ (งานโครงการ และค่าบริการจัดการ)	ตามราคาที่กำหนดในสัญญา
รายได้ค่าเช่า บริการสำนักงานและสัญญาอื่น ๆ	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
ดอกเบี้ย	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
บริษัทย่อย				
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	49,777	59,565
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	3,495	2,910
รายได้จากการขายสินค้า	-	-	762	683
ดอกเบี้ยรับ	-	-	263,143	155,954
ดอกเบี้ยจ่าย ⁽¹⁾	-	-	4,116	159
ซื้อสินทรัพย์	-	-	142	996
ค่าบริการ	-	-	10,056	8,692
เงินปันผล	-	-	57,992	276,000
การร่วมค้า				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	109,683	125,025	186,183	125,025
รายได้ค่าบริหารจัดการ	5,299	2,648	5,299	2,648
รายได้ค่านายหน้า	1,249	6,517	1,249	6,517
ค่าบริการ	10,155	950	2,985	190
ดอกเบี้ยรับ	4,552	12,027	4,552	12,027
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,582	15,280	-	9,210
ดอกเบี้ยจ่าย ⁽¹⁾	1,304	1,304	-	-
ผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	48,420	46,706	34,752	33,956
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,289	1,172	999	918
ผลประโยชน์ที่จ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (ดูหมายเหตุข้อ 26.2)	12,963	1,632	10,374	1,258

⁽¹⁾ ดอกเบี้ยจ่ายข้างต้นบางส่วนได้รวมอยู่ในต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่เกิดขึ้นระหว่างปี

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	1,249	5,555
การร่วมค้า	5,649	5,448	5,649	5,448
รวม	<u>5,649</u>	<u>5,448</u>	<u>6,898</u>	<u>11,003</u>
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	23,288	-	23,288	-
รวม	<u>23,288</u>	<u>-</u>	<u>23,288</u>	<u>-</u>
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	174,854	70,403
รวม	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>174,854</u>	<u>70,403</u>
อื่น ๆ				
บริษัทย่อย	-	-	33,048	14,373
การร่วมค้า	542	10	542	10
รวม	<u>542</u>	<u>10</u>	<u>33,590</u>	<u>14,383</u>
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	<u>23,830</u>	<u>10</u>	<u>231,732</u>	<u>84,786</u>
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	2,893,907	1,952,616
การร่วมค้า	20,150	162,500	20,150	162,500
รวม	<u>20,150</u>	<u>162,500</u>	<u>2,914,057</u>	<u>2,115,116</u>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท					
	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565
(ร้อยละต่อปี)						
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
บริษัทย่อย						
บริษัท ไซมิส ซุปมวิท จำกัด	0.73 - 8.44	0.49 - 8.55	-	-	256,428	209,697
บริษัท เอส ซุปมวิท ๘๘ จำกัด	0.49 - 8.55	0.49 - 8.55	-	-	637,000	629,000
บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด	0.49 - 10.00	0.46 - 8.55	-	-	1,215,000	661,000
บริษัท ไซมิส เทสท์ จำกัด	0.73 - 8.55	0.46 - 8.55	-	-	50,600	40,000
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด	7.40 - 8.06	4.53 - 8.55	-	-	95,479	12,000
บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด	4.53 - 8.44	4.53 - 7.34	-	-	13,900	4,000
บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด	0.73 - 8.55	0.46 - 8.55	-	-	324,000	125,000
บริษัท ไซมิส คลังชั้น จำกัด	6.45 - 8.44	5.50 - 8.55	-	-	256,500	236,919
บริษัท โอบริค คิคเรน จำกัด	0.73 - 8.06	0.46 - 7.75	-	-	38,000	33,500
บริษัท ไซมิส บิสโทร จำกัด						
(เดิมชื่อ "บริษัท เบสส์ ไซมิส จำกัด")	7.75 - 7.90	7.34	-	-	7,000	1,500
			-	-	2,893,907	1,952,616
การร่วมค้า						
บริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด	-	0.46 - 8.55	-	162,500	-	162,500
บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด						
(เดิมชื่อ "บริษัท โคนาตส์ สโตน จำกัด")	2.00	-	20,150	-	20,150	-
รวม			20,150	162,500	2,914,057	2,115,116

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท					
	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565
(ร้อยละต่อปี)						

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อย

บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด	MLR - 1.50	MLR - 1.50	-	-	2,157,234	1,578,534
-------------------------------	------------	------------	---	---	-----------	-----------

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมเงินระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (“ผู้กู้”) จำนวน 2,157.23 ล้านบาท และ 1,578.53 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง บริษัทยินยอมให้เงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ค้ำยืมสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากผู้กู้เมื่อสถาบันการเงินดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้ผู้กู้ดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ค้ำยืมสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน บริษัทจึงจัดประเภทเงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	61	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	17,264	-	12,646	-
รวม	17,264	-	12,707	-
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อขาย				
การร่วมค้า	42,922	80,539	42,922	80,539
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	2,936	3,237	-	167
รวม	45,858	83,776	42,922	80,706
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อขายที่ดิน				
- บริษัทย่อย	-	-	680,000	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	7,388	6,084	-	-
รวม	7,388	6,084	-	-
อื่น ๆ				
บริษัทย่อย	-	-	3,402	16,712
การร่วมค้า	71,034	200,882	69,624	200,882
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	452	483	438	483
รวม	71,486	201,365	73,464	218,077
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	124,732	291,225	796,386	298,783

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

—

—

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 1	107,468	107,468	107,468	107,468
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 2	118,542	118,542	-	-
รวม	226,010	226,010	107,468	107,468

รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ที่แท้จริง	ที่แท้จริง	2566	2565	2566	2565
	2566	2565	2566	2565	2566	2565
(ร้อยละต่อปี)						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน						
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 1	-	-	107,468	107,468	107,468	107,468
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 2	1.10	1.10	118,542	118,542	-	-
รวม			226,010	226,010	107,468	107,468

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีกู้ยืมเงินระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจากกรรมการและผู้ถือหุ้น (“ผู้ให้กู้”) โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ด้อยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากกลุ่มบริษัทและบริษัทที่ต่อเมื่อธนาคารพาณิชย์ดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้บริษัทย่อยดังกล่าวดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ด้อยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

สัญญาที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทได้ทำสัญญาหลายฉบับกับบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยบริษัทจะให้หรือรับบริการ การบริการด้านทรัพยากรบุคคลและบริหารจัดการแผนกต่าง ๆ และบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการค้าเงินธุรกิจตามปกติของกลุ่มบริษัท โดยบริษัทจะรับหรือจ่ายค่าบริการเหล่านี้ตามอัตราค่าบริการ และผลบังคับใช้ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

4. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	หน่วย : พันบาท			
เงินสด	1,699	2,164	704	1,184
เงินฝากกระแสรายวันและออมทรัพย์	510,272	624,143	272,045	313,837
รวม	511,971	626,307	272,749	315,021

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.13 - 2.00 ต่อปี และร้อยละ 0.10 - 0.45 ต่อปี ตามลำดับ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 เป็นสกุลเงินบาท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

5. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หมายเหตุ	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ลูกหนี้การค้า				
- บริษัทย่อย	3	-	1,249	5,555
- การร่วมค้า	3	5,649	5,649	5,448
- บริษัทอื่น		9,048	3,855	580
		14,697	10,753	11,583
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(100)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า		14,597	10,753	11,583
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ				
- กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	3	23,288	23,288	-
- บริษัทอื่น		462,057	101,618	86,633
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(2,432)	(1,246)	(1,246)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการสุทธิ		482,913	123,660	85,387
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		97,063	61,925	15,671
เงินประกันค่าสาธารณูปโภค		9,084	5,651	5,077
ดอกเบี้ยค้างรับ				
- บริษัทย่อย	3	-	174,854	70,403
- บริษัทอื่น		2,207	-	-
		2,207	174,854	70,403

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ลูกหนี้อื่น				
- บริษัทย่อย	3	-	33,048	14,373
- การร่วมค้า	3	542	542	10
- บริษัทอื่น		247,209	89,245	104,722
		247,751	122,835	119,105
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(58,125)	-	-
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		780,893	488,925	295,643
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		795,490	499,678	307,226

ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระ ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
บริษัทย่อย				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-	1,174	4,581
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	75	20
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	-	-	-	509
มากกว่า 12 เดือน	-	-	-	445
ลูกหนี้การค้า - บริษัทย่อย	-	-	1,249	5,555

การร่วมค้า

ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	848	5,015	848	5,015
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	848	433	848	433
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	1,272	-	1,272	-
มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	2,681	-	2,681	-
ลูกหนี้การค้า - การร่วมค้า	5,649	5,448	5,649	5,448

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หน่วย : พันบาท			
	2566	2565	2566	2565
บริษัทอื่น				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	8,734	616	3,855	580
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	119	8	-	-
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	32	-	-	-
มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	63	-	-	-
มากกว่า 12 เดือน	100	100	-	-
	9,048	724	3,855	580
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิต				
ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(100)	(100)	-	-
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น - สุทธิ	8,948	624	3,855	580

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัทมีระยะเวลา 30 วัน

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้การค้าประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกหนี้ในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอัตราร้อยละ 100 สำหรับลูกหนี้ทุกรายการที่ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตได้บ่งชี้ว่าลูกหนี้เหล่านี้จะไม่สามารถเรียกชำระได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในวิธีที่ใช้ในการประมาณการและสมมติฐานสำคัญระหว่างรอบระยะเวลารายงานปัจจุบัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ตารางต่อไปนี้จะแสดงรายละเอียดความเสี่ยงของลูกหนี้การค้าตามตารางการตั้งค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของกลุ่มบริษัทและบริษัท ทั้งนี้ ประสิทธิภาพการขาดทุนทางด้านเครดิตในอดีตของกลุ่มบริษัทและบริษัท ไม่ได้แสดงรูปแบบการขาดทุนที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญสำหรับกลุ่มลูกค้านี้ที่แตกต่างกัน ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่พิจารณาจากสถานะที่ถึงกำหนดชำระในอดีตจึงไม่ได้แยกความแตกต่างระหว่างลูกค้านี้กลุ่มต่างๆ

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	งบการเงินรวม					
	ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้					
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	รวม
ยอดลูกหนี้การค้า						
การร่วมค้า	848	848	1,272	2,681	-	5,649
บริษัทอื่น	8,734	119	32	63	100	9,048
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0%	0%	0%	0%	100%	
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-	(100)	(100)
						<u>14,597</u>

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้					
		ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	รวม
ยอดลูกหนี้การค้า							
บริษัทย่อย		1,174	75	-	-	-	1,249
การร่วมค้า		848	848	1,272	2,681	-	5,649
บริษัทอื่น		3,855	-	-	-	-	3,855
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		0%	0%	0%	0%	100%	
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		-	-	-	-	-	-
							10,753

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	งบการเงินรวม					
	ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้					
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	รวม
ยอดลูกหนี้การค้า						
การร่วมค้า	5,015	433	-	-	-	5,448
บริษัทอื่น	616	8	-	-	100	724
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0%	0%	0%	0%	100%	
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-	(100)	(100)
						<u>6,072</u>

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

ตารางต่อไปนี้แสดงการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่ได้รับรู้สำหรับลูกหนี้การค้า ซึ่งเป็นไปตามวิธีการอย่างง่ายที่กำหนดไว้ใน TFRS 9 ณ วันที่ 31 ธันวาคม (งบการเงินเฉพาะกิจการ : ไม่มี)

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม	
	2566	2565
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	(100)	(100)
ผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>(100)</u>	<u>(100)</u>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

6. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

การรับชำระขั้นต่ำตามสัญญาเช่าที่จะได้รับ

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ยอดลูกหนี้ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุน:				
ปีที่ 1	3,860	25,034	1,926	1,926
ปีที่ 2	4,117	25,470	2,054	1,926
ปีที่ 3	4,245	26,184	2,119	2,054
ปีที่ 4	4,246	26,248	2,119	2,119
ปีที่ 5	4,529	18,177	2,260	2,119
ถัดจากปีที่ 5	11,187	35,480	5,598	7,858
การรับชำระตามสัญญาเช่าที่ไม่คิดลด	32,184	156,593	16,076	18,002
หัก รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	(14,012)	(83,669)	(7,460)	(9,041)
เงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า	18,172	72,924	8,616	8,961

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
การรับชำระตามสัญญาเช่าที่ไม่คิดลด				
วิเคราะห์ตามการครบกำหนด:				
ได้รับคืนภายใน 12 เดือน	3,860	25,034	1,926	1,926
ได้รับคืนหลังจาก 12 เดือน	28,324	131,559	14,150	16,076
	32,184	156,593	16,076	18,002

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าวิเคราะห์				
ตามการครบกำหนด:				
ได้รับคืนภายใน 12 เดือน	957	4,356	412	345
ได้รับคืนหลังจาก 12 เดือน	17,215	68,568	8,204	8,616
	18,172	72,924	8,616	8,961

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ในระหว่างปี ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนลดลงนอกเหนือจากการจ่ายชำระปกติด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญายกเลิกสัญญาเช่าและขายสินทรัพย์ให้กับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์ที่ให้เช่าเป็นของบริษัทดังกล่าวทันที ซึ่งทำให้กลุ่มบริษัทกลับรายการลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน ที่เคยบันทึกและบันทึกลูกหนี้เนื่องจากการขายสินทรัพย์ กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาเช่าและขายสินทรัพย์จำนวน 1.34 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเนื่องจากสัญญาเช่าทั้งหมดอยู่ในสกุลบาท

ตารางต่อไปนี้แสดงจำนวนเงินที่รวมอยู่ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รายได้ทางการเงินจากเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า	3,046	9,802	1,581	950

สัญญาเช่าเงินทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีลักษณะการรับค่าเช่าผันแปร

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเฉลี่ยของสัญญาอยู่ที่ประมาณ ร้อยละ 15.12 - 18.00 ต่อปี และร้อยละ 18.00 ต่อปี ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 : ร้อยละ 18.00 - 48.61 ต่อปี และร้อยละ 18.00 ต่อปี)

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าสำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนประมาณการ โดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้ และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกหนี้ในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอัตราร้อยละ 100 สำหรับลูกหนี้ทุกรายการที่ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตได้บ่งชี้ว่าลูกหนี้เหล่านี้จะไม่สามารถเรียกชำระได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในวิธีที่ใช้ในการประมาณการและสมมติฐานสำคัญระหว่างรอบระยะเวลารายงานปัจจุบัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

7. เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้

เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้ (งบการเงินเฉพาะกิจการ : ไม่มี)

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2566	2565
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	96,169	117,764
<u>หัก</u> รายได้รอตัดบัญชี	-	-
รวมเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิจากรายได้รอตัดบัญชี	96,169	117,764
<u>บวก</u> ดอกเบี้ยค้างรับ	7,889	809
รวมเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิจากรายได้รอตัดบัญชี และดอกเบี้ยค้างรับ	104,058	118,573
<u>หัก</u> การเปลี่ยนแปลงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	8,289	-
รวมเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิ	112,347	118,573
<u>หัก</u> เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิที่คาดว่าจะได้รับชำระ ภายในหนึ่งปี	(21,997)	(15,638)
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิที่คาดว่าจะได้รับชำระเกินกว่าหนึ่งปี	90,350	102,935

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีรายการเคลื่อนไหวของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2566	2565
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	118,573	-
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	-	117,764
<u>บวก</u> ดอกเบี้ยค้างรับที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี	11,274	809
<u>หัก</u> สัดส่วนที่ลดลงจากการรับชำระเงินระหว่างปี	(7,272)	-
สัดส่วนที่ลดลงจากการรับชำระโดยการประมูลซื้อสินทรัพย์ ระหว่างปี	(6,874)	-
สัดส่วนที่ลดลงจากการขายเงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ที่ออกตลาดที่ กรมบังคับคดี	(11,643)	-
การเปลี่ยนแปลงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	8,289	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	112,347	118,573

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทประมวลซื้อลูกหนี้เงินให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ด้วยยอดหนี้คงค้างตามสัญญาเดิมรวมจำนวน 184.27 ล้านบาท และดอกเบี้ยคงค้างตามสัญญาเดิมจำนวน 20.28 ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 : ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ของบริษัทย่อยมีหลักประกันที่ถือไว้ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยมีมูลค่าหลักประกันรวม 178.74 ล้านบาท โดยมีมูลค่าหลักประกันดังกล่าวอ้างอิงราคาประเมินของสถาบันการเงิน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 180.35 ล้านบาท)

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทประมาณการค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเป็นจำนวนเงินเท่ากับค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ทั้งนี้ ไม่มียอดลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่ผิดนัดชำระและได้พิจารณาถึงประสิทธิภาพการผิดนัดชำระหนี้ในอดีตพร้อมกับมูลค่าของหลักประกันที่ถืออยู่เหนือเงินให้สินเชื่อจากการซื้อผู้บริหารของบริษัทพิจารณาว่าไม่มีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่ด้อยค่า

8. สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา				
ที่ดิน	5,182,107	4,733,117	3,090,667	2,613,378
ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	5,195,941	2,332,836	1,153,356	398,919
ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน	1,201,158	721,666	708,509	487,990
	<u>11,579,206</u>	<u>7,787,619</u>	<u>4,952,532</u>	<u>3,500,287</u>
สินค้ำสำเร็จรูป				
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	1,079,537	2,156,056	123,955	633,047
บ้านพร้อมที่ดิน	28,595	101,133	28,595	101,133
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้ำลดลง	(487)	(487)	(206)	(206)
	<u>1,107,645</u>	<u>2,256,702</u>	<u>152,344</u>	<u>733,974</u>
อาหารและเครื่องดื่ม	1,406	758	1,072	44
วัสดุสิ้นเปลือง	11,484	4,385	2,205	1,183
สินค้ำสำเร็จรูปอื่น	9,011	1,647	-	-
	<u>12,708,752</u>	<u>10,051,111</u>	<u>5,108,153</u>	<u>4,235,488</u>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชี 11,534.22 ล้านบาท และ 4,950.17 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 7,709.00 ล้านบาท และ 3,395.43 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 21 22 และ 32)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำสินค้าสำเร็จรูปบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 888.28 ล้านบาท และ 139.51 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 1,941.96 ล้านบาท และ 611.16 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 21 22 และ 32)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาจำนวน 474.12 ล้านบาท และ 224.79 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 220.41 ล้านบาท และ 130.56 ล้านบาท ตามลำดับ) (ดูหมายเหตุข้อ 33.1)

9. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงิน	
	เฉพาะกิจการ	
	2566	2565
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย		
เงินฝากประจำที่มีกำหนดระยะเวลามากกว่า 3 เดือนแต่ไม่เกิน 12 เดือน	4,382	4,053
รวมสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	4,382	4,053

บริษัทได้มีนโยบายการลงทุนในกองทุนรวมตราสารหนี้ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อเก็งกำไร โดยคาดหวังผลตอบแทนใกล้เคียงเงินฝากและยอมรับผลตอบแทนที่อาจต่ำกว่ากองทุนรวมตราสารหนี้ทั่วไปได้ ซึ่งมีนโยบายการลงทุนในตั๋วเงินคลัง พันธบัตรรัฐบาลหรือรัฐวิสาหกิจที่มีกระทรวงการคลังค้ำประกัน พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย หรือพันธบัตรที่มีความเสี่ยงน้อยกว่าหรือเทียบเท่า ดังนั้นกองทุนรวมตราสารหนี้จึงถูกจัดประเภทด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

10. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้ (งบการเงินเฉพาะกิจการ : ไม่มี)

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2566	2565
สินทรัพย์ที่ได้มาจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์	7,407	-
รวมสินทรัพย์ทางการ	7,407	-

11. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินฝากสถาบันการเงินประเภทฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกัน สกูลเงินบาท จำนวน 8.43 ล้านบาท และ 6.83 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 13.84 ล้านบาท และ 13.84 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งเป็นเงินฝากประจำที่ครบกำหนดภายใน 3 เดือน ซึ่งมีไว้เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ โดยสามารถเบิกใช้ได้แต่ต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน 1.2 - 1.5 เท่าของจำนวนเงินที่เบิกใช้ (ดูหมายเหตุข้อ 22 และ 32)

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

บริษัท/บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ				เงินลงทุนในบริษัทย่อย ตามวิธีราคาทุน - สุทธิ	หน่วย : พันบาท	
		สัดส่วน		วิธีการลงทุน				ค่าเผื่อการด้อยค่า ของเงินลงทุน
		ความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว	วิธีราคาทุน				
บริษัทย่อย		2566	ร้อยละ	2566	2565	2566	2565	
บริษัทย่อยทางตรง								
บริษัท ไชยมิตร สุวพงศ์ จำกัด ⁽¹⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	0.50	99.98	201,000	1,000	13,148	-	
บริษัท ไชยมิตร สุเทพวิท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	149,485	149,485	378,337	-	
บริษัท ไชยมิตร ควินส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	60.00	60.00	217,000	217,000	130,200	-	
บริษัท เอส สุเทพวิท ๘๘ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	94.04	94.04	10,000	10,000	9,404	-	
บริษัท ไชยมิตร พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการบริหารงานจัดการ ดูแล							
	นิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร	99.98	99.98	5,000	5,000	4,999	-	
บริษัท ไชยมิตร พระรามเก้า จำกัด ⁽²⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	97.62	86.90	220,000	40,000	214,759	-	
บริษัท ไชยมิตร เวลท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	100,000	100,000	100,000	-	
บริษัท ไชยมิตร อินเทลลิเจนซ์ จำกัด	ศูนย์ฝึกอบรม	99.97	99.97	1,000	1,000	1,000	-	
บริษัท ไชยมิตร เทสท์ จำกัด	ร้านอาหาร	59.97	59.97	1,000	1,000	600	-	
บริษัท ไชยมิตร เวลเนส จำกัด	ให้คำปรึกษาส่งเสริมสุขภาพ	51.00	51.00	1,000	1,000	510	-	
บริษัท ไชยมิตร เทคโนโลยี จำกัด	วิจัยและพัฒนา	99.99	99.99	10,000	10,000	10,000	-	
บริษัท ไชยมิตร สันทิพย์ ไชยมิตร แอนด์ เวลธ์ จำกัด	บริหารสินทรัพย์	70.00	70.00	30,000	30,000	21,000	-	
บริษัท ไชยมิตร รัตติก จำกัด ⁽¹⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	22.10	22.10	405,000	405,000	89,500	-	
บริษัท ไชยมิตร คิชาชน จำกัด	ให้บริการเช่าพื้นที่และอุปกรณ์ครัว	99.99	99.99	25,000	25,000	25,000	-	
บริษัท ไชยมิตร ดั่งตะวัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	1,000	1,000	1,000	-	
บริษัท ไชยมิตร บิสโทร จำกัด ⁽⁴⁾	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	60.00	70.00	1,000	1,000	600	-	

บริษัท โซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท									
งบการเงินเฉพาะกิจการ (ต่อ)									
	บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน		มูลค่าการตัดค่า				เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน - สุทธิ
			ความเป็นเจ้าของร้อยละ	ทุนชำระแล้ว	วิธีราคาทุน	ของเงินลงทุน			
			2566 ร้อยละ	2566	2565	2566	2565	2566	2565
บริษัทย่อยทางตรง									
บริษัท โซนิค เอสเตท 1 จำกัด		พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามแผนการพัฒนาธุรกิจ	99.98	1,000	-	-	-	1,000	-
บริษัท โซนิค สอทพิทอลลิสต์ 1 จำกัด		บริหารธุรกิจโรงแรม	99.98	1,000	-	-	-	1,000	-
บริษัท โซนิค สอทพิทอลลิสต์ 2 จำกัด		บริหารธุรกิจโรงแรม	99.98	1,000	-	-	-	1,000	-
รวม				1,003.057	820.157	-	-	1,003.057	820.157
บริษัทย่อยทางอ้อม									
บริษัท ร่มวันธานี จำกัด		พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	10,000	-	-	-	10,000	-

(1) สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวร้อยละ 22.10 เป็นเงินจำนวน 89.50 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 4.50 ล้านบาท และเป็นหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 85.00 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 5,000 ล้านบาท และมีหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 4,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 400,000 ล้านบาท โดย หุ้นสามัญ 1 หุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง และหุ้นบุริมสิทธิ 1 ล้านหุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง ดังนั้นบริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว

(2) สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวร้อยละ 97.62 เป็นเงินจำนวน 214.75 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 34.75 ล้านบาท และเป็นหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 180.00 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 40,000 ล้านบาท และมีหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 1,800 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 180,000 ล้านบาท โดย หุ้นสามัญ 1 หุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง และหุ้นบุริมสิทธิ 1 ล้านหุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง ดังนั้นบริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว

(3) สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวร้อยละ 0.50 เป็นเงินจำนวน 1.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 1,000 ล้านบาท และมีหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 2,000 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 200,000 ล้านบาท โดย หุ้นสามัญ 1 หุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง และหุ้นบุริมสิทธิ 1 ล้านหุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง ดังนั้นบริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว

(4) เดิมชื่อ “บริษัท แบสติก โซนิค จำกัด”

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด

เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติให้ บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 200.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 201.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นบริมสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหม่ จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด มีมติอนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2565 ในวันที่ 7 เมษายน 2566 ซึ่งบริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 4,000 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 40.00 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด มีมติพิเศษอนุมัติให้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 200.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 201.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นบริมสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหม่ จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2566 บริษัทแห่งหนึ่งได้เข้าซื้อหุ้นบริมสิทธิทั้งหมดจำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ซึ่งทำให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้นจำนวน 200.00 ล้านบาท และ บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด ได้รับชำระค่าหุ้นครบถ้วนและได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2566

บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด

เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2564 ในวันที่ 5 พฤษภาคม 2566 ซึ่งบริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 14 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 30.00 ล้านบาท

บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติให้ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 200.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 40.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 240.00 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นบริมสิทธิ จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติให้ยุติการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าว

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ต่อมาเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด มีมติพิเศษอนุมัติให้การเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 180.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 40.00 ล้านบาท เป็น 220.00 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และเป็นหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 1,800,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2566 บริษัทได้เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวเป็นจำนวน 180.00 ล้านบาท และบริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด ได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2566

บริษัท ไซมิส บิสโทร จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด")

ต่อมาเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 บริษัทได้ขายหุ้นสามัญจำนวน 1,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 0.10 ล้านบาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด ลดลงเหลือร้อยละ 60

ต่อมาเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทจาก บริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด เป็น "บริษัท ไซมิส บิสโทร จำกัด" บริษัทดังกล่าวจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2566

บริษัท ไซมิส เอสเตท 1 จำกัด

เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส เอสเตท 1 จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามแผนการพัฒนารูทิจ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 1.00 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 1.00 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 99.98 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลิตี้ 1 จำกัด

เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลิตี้ 1 จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจบริหารธุรกิจโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 1.00 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 1.00 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 99.98 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

บริษัท ไชมิส ออสฟิโวลิตี้ 2 จำกัด

เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไชมิส ออสฟิโวลิตี้ 2 จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจบริหารธุรกิจโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 1.00 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 1.00 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 99.98 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

บริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด

เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ไชมิส รังสิต จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 10.00 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 10.00 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 100 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2566

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยแต่ละรายที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท (ข้อมูลแสดงด้วยจำนวนก่อนการตัดรายการระหว่างกัน)

	บริษัท ไชมิส ครีนส์ จำกัด		บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด		บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไชมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด		บริษัท ไชมิส ริงกิต จำกัด		หน่วย : พันบาท
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม									
งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป									
ส่วนที่หมุนเวียน									
สินทรัพย์	430,770	617,340	6,648,832	3,952,419	38,481	17,364	1,087,792	923,337	
หนี้สิน	(89,917)	(151,099)	(1,815,166)	(1,172,127)	(97,671)	(94,953)	(366,820)	(135,686)	
รวมสินทรัพย์ (หนี้สิน) หมุนเวียนสุทธิ	340,853	466,241	4,833,666	2,780,292	(59,190)	(77,589)	720,972	787,651	
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน									
สินทรัพย์	353,453	86,052	61,346	67,891	90,718	103,922	17,651	369	
หนี้สิน	(81,185)	(53,842)	(4,851,643)	(3,015,023)	(807)	(281)	(354,430)	(384,197)	
รวมสินทรัพย์ (หนี้สิน) ไม่หมุนเวียนสุทธิ	272,268	32,210	(4,790,297)	(2,947,132)	89,911	103,641	(336,779)	(383,828)	
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	367,873	299,071	63,072	(144,984)	21,505	18,236	84,092	89,245	
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	245,248	199,380	(19,703)	(21,856)	9,216	7,816	300,101	314,578	
สินทรัพย์ (หนี้สิน) สุทธิ	613,121	498,451	43,369	(166,840)	30,721	26,052	384,193	403,823	

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	บริษัท ไชมิส ควีนส์ จำกัด		บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด		บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไชมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด		บริษัท ไชมิส รัชต์ จำกัด		หน่วย : พันบาท
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม									
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จก่อนโดยสรุป									
รายได้	122,011	243,617	401,771	-	11,286	835	261,700	835	
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	180,850	273,163	29,061	(68,854)	5,718	(4,734)	(24,537)	(4,734)	
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(36,178)	(54,774)	(6,184)	13,436	(1,049)	867	4,907	867	
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	144,672	218,389	22,877	(55,418)	4,669	(3,867)	(19,630)	(3,867)	
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	86,803	131,033	22,333	(48,158)	3,268	(2,707)	(4,338)	(2,707)	
กำไรส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	57,869	87,356	544	(7,260)	1,401	(1,160)	(15,292)	(1,160)	
งบกระแสเงินสดโดยสรุป									
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	127,873	397,329	(1,771,946)	(1,200,869)	(91,064)	(41,038)	(86,571)	(41,038)	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน	(129,061)	350,183	2,426	14,669	14,620	-	(140,444)	-	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	(30,198)	(680,359)	1,867,496	1,170,629	77,129	17,000	122,423	17,000	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(31,386)	67,153	97,976	(15,571)	685	(24,038)	(104,592)	(24,038)	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	68,095	942	19,379	34,950	951	24,989	104,830	24,989	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	36,709	68,095	117,355	19,379	1,636	951	238	951	

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

13. เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน			
		2566	2565	2566	2565	2566	2565
		ร้อยละ	ร้อยละ				
บริษัท ออกโค-เจ็ด (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและให้เช่า อสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	58,362	59,709	28,458	28,458
บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด	ให้บริการด้านการบริหาร จัดการโรงแรม	49.00	49.00	2,178	1,083	-	-
บริษัท ไซมิส พราวินีย จำกัด	เพื่อสุขภาพประเภทเสริม ความงาม	60.00	-	57	-	600	-
บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด	พัฒนาโครงการและ บริหารธุรกิจโรงแรม	51.00	-	28,469	-	76,500	-
บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท ไคนาสต์ สโตน จำกัด")	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	19.00	-	567	-	950	-
				89,633	60,792	106,508	28,458

บริษัท ไซมิส พราวินีย จำกัด

เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส พราวินีย จำกัด เป็นการร่วมค้า เพื่อประกอบธุรกิจเพื่อสุขภาพประเภทเสริมความงาม โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 1.00 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 60 และมีสถานะความสัมพันธ์เป็นการร่วมค้าตามข้อตกลงในหนังสือข้อตกลงของผู้ถือหุ้นซึ่งกำหนดให้มีอำนาจควบคุมร่วมกัน บริษัทร่วมค้าดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566

บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด เป็นการร่วมค้า เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการและบริหารธุรกิจโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,700,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 170.00 ล้านบาท และมีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญหุ้นละ 25 บาท เป็นจำนวนเงิน 42.50 ล้านบาท บริษัทได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2566

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มจำนวน 63.24 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงิน 107.50 ล้านบาท รวมหุ้นสามัญที่ชำระแล้วทั้งหมดเป็นจำนวน 150.00 ล้านบาท ทำให้ราคาหุ้นสามัญ เปลี่ยนจาก 25 บาทต่อหุ้น เป็น 88.24 บาทต่อหุ้น บริษัทได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2566

ต่อมาเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2566 มีมติพิเศษลดทุนจดทะเบียนของ บริษัทและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ จาก 170.00 ล้านบาท เป็น 150.00 ล้านบาท โดยยกเลิกใบหุ้นเดิมเพื่อออกใบหุ้น ใหม่ และจัดสรรสัดส่วนการถือหุ้นและจำนวนหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้น และผู้ถือหุ้นร่วมทุนใหม่ บริษัทได้จดทะเบียนกับกรม พัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2566

บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ไดนาสตี สโตน จำกัด”)

เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 13/2566 มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าลงนามสัญญา ร่วมทุนกับบริษัท ไดนาสตี สโตน จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 20,000 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 30,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 5.00 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัทรวมค่าเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,800 หุ้น มูลค่าหุ้น 100 บาท และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 5,700 หุ้น มูลค่าหุ้น 100 บาท เป็นเงินจำนวน 0.95 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัท ดังกล่าวร้อยละ 19

ต่อมาเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท ไดนาสตี สโตน จำกัด มีมติอนุมัติให้ เปลี่ยนชื่อบริษัทจากเดิม บริษัท ไดนาสตี สโตน จำกัด เปลี่ยนเป็น “บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด” บริษัทร่วมค้าดังกล่าวได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2566

รายการเคลื่อนไหวในเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2566	2565
ณ วันที่ 1 มกราคม	60,792	65,577
ลงทุนเพิ่มระหว่างปี	78,050	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1,419)	(4,785)
หัก รายการระหว่างกัน	(47,997)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	89,426	60,792

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

รายการกระทบยอดข้อมูลทางการเงินข้างต้นกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่รับรู้ในงบการเงินรวมที่มีสาระสำคัญ เป็นดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2566	2565
บริษัท ออคโต - เอ็ด (ไทย) จำกัด		
สินทรัพย์สุทธิของการร่วมค้า	111,781	111,940
สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า (ร้อยละ)	51	51
	57,009	57,089
ส่วนเกินมูลค่าตามบัญชีของสัญญาจะซื้อขายห้องชุดคงเหลือ	1,353	2,620
ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนในการร่วมค้า	58,362	59,709
บริษัท ไซมิส แอนด์ กิ๋ว กรีน จำกัด		
สินทรัพย์สุทธิของการร่วมค้า	4,024	2,211
สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า (ร้อยละ)	49	49
ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนในการร่วมค้า	1,972	1,083
บริษัท ไซมิส พรวิเนี่ย จำกัด		
สินทรัพย์สุทธิของการร่วมค้า	94	-
สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า (ร้อยละ)	60	-
ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนในการร่วมค้า	56	-
บริษัท ไซมิส ซอติทอลลิตี้ 3 จำกัด		
สินทรัพย์สุทธิของการร่วมค้า	149,933	-
สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า (ร้อยละ)	51	-
	76,466	-
หัก รายการระหว่างกัน	(47,997)	-
ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนในการร่วมค้า	28,469	-
บริษัท ไซมิส สตูดิโอเวลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท ไคนาสตี้ สตูดิโอ จำกัด")		
สินทรัพย์สุทธิของการร่วมค้า	2,987	-
สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า (ร้อยละ)	19	-
ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนในการร่วมค้า	567	-

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุปของบริษัท ไชมิส ออสฟิโทลติวี่ 3 จำกัด

หน่วย : พันบาท
สำหรับงวดตั้งแต่
วันที่ 6 มิถุนายน 2566
(วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท)
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

สินทรัพย์

หมุนเวียน

150,073

ไม่หมุนเวียน

17

รวมสินทรัพย์

150,090

หนี้สิน

หมุนเวียน

(157)

ไม่หมุนเวียน

-

รวมหนี้สิน

(157)

ส่วนของผู้ถือหุ้น

149,933

สินทรัพย์สุทธิ

149,933

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยสรุปของบริษัท ไชมิส ออสพิทอลลิตี 3 จำกัด

	หน่วย : พันบาท
	สำหรับงวดตั้งแต่
	วันที่ 6 มิถุนายน 2566
	(วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท)
	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566
รายได้	-
ขาดทุนก่อนรายได้ภาษีเงินได้	(84)
รายได้ภาษีเงินได้	17
ขาดทุนสำหรับงวด	(67)

งบกระแสเงินสดโดยสรุปของบริษัท ไชมิส ออสพิทอลลิตี 3 จำกัด

	หน่วย : พันบาท
	สำหรับงวดตั้งแต่
	วันที่ 6 มิถุนายน 2566
	(วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท)
	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(149,999)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	150,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	1
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	1

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

14. ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ราคาทุน			
ที่ดิน	242,387	(242,387)	-
ค่าพัฒนาที่ดินและค่าก่อสร้าง	7,646	(7,646)	-
รวมราคาทุน	250,033	(250,033)	-

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	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 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทนำที่ดินและต้นทุนโครงการรอพัฒนาจำนวน 250.03 ล้านบาทไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 22 และ 32) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : ไม่มี)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	865,963	646,345	733,045	607,594
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	1,795	4,216	1,280	2,992
รับโอนมาจากที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	-	2,326	-	2,326
รับโอนมาจากสินค้างเหลือ	468,685	172,110	238,662	112,005
รับโอนมาจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,274	-	6,669	-
โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(5,723)	-	(5,270)	-
ลดลงระหว่างปี	(12,345)	(34,386)	(12,040)	(17,764)
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุนในระหว่างปี (ดูหมายเหตุข้อ 28)	346,624	75,352	124,360	25,892
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงประเภทสินทรัพย์	(3,380)	-	(3,380)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,664,893	865,963	1,083,326	733,045

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการจำนวน 86.70 ล้านบาทและ 55.92 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 : จำนวน 44.77 ล้านบาท และ 36.07 ล้านบาท ตามลำดับ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการจำนวน 3.84 ล้านบาทและ 3.81 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 : จำนวน 4.47 ล้านบาท และ 3.09 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทนำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วนมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,624.95 ล้านบาท และ 1,026.02 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 865.37 ล้านบาท และ 642.74 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 21 22 และ 32)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทเป็นพื้นที่สำนักงานและห้องชุดให้เช่า กลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระด้วยวิธีรายได้ วิธีราคาตลาด และวิธีราคาทุน

ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 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 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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	งบการเงินรวม						ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า/(ออก) จาก ที่ดินและต้นทุน โครงการ รอการพัฒนา สินค้าคงเหลือและ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	โอนเข้า/(ออก)	ผลกระทบจาก การเปลี่ยนแปลง นโยบายการบัญชี	
ราคาทุน							
ที่ดิน	547,693	-	-	249,207	-	-	796,900
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	432,333	-	-	1,152,191	-	-	1,584,524
รวมที่ดิน	980,026	-	-	1,401,398	-	-	2,381,424
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	4,594	-	-	-	-	-	4,594
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	1,264,878	926	(136,241)	439,695	123,994	-	1,693,252
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	161,870	56,695	(23,493)	14,543	3,079	-	212,694
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	26,918	1,945	(307)	-	-	-	28,556
ยานพาหนะ	9,558	516	-	777	-	-	10,851
สำนักงานขายชั่วคราว	82,525	4,514	-	-	-	-	87,039
อุปกรณ์อื่น	5,423	3,313	-	-	-	-	8,736
รวม	2,535,792	67,909	(160,041)	1,856,413	127,073	-	4,427,146
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(4,584)	(10)	-	-	-	-	(4,594)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(82,566)	(28,132)	12,072	(2,983)	-	-	(101,609)
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	(73,723)	(28,795)	15,737	(5,020)	-	-	(91,801)
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	(15,736)	(3,522)	265	-	-	-	(18,993)
ยานพาหนะ	(4,857)	(1,396)	-	(634)	-	-	(6,887)
สำนักงานขายชั่วคราว	(59,909)	(15,342)	-	-	-	-	(75,251)
อุปกรณ์อื่น	(183)	(423)	-	-	-	-	(606)
รวม	(241,558)	(77,620)	28,074	(8,637)	-	-	(299,741)
งานระหว่างก่อสร้าง	884,099	394,038	(1,793)	(39,811)	(127,073)	-	1,109,460
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,178,333						5,236,865

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	งบการเงินรวม			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
				โอนเข้า/(ออก) จาก ที่ดินและต้นทุน โครงการ รอการพัฒนา สินค้างเหลือและ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	โอนเข้า/(ออก)	ผลกระทบจาก การเปลี่ยนแปลง นโยบายการบัญชี	
ราคาทุน							
ที่ดิน	120,908	3,287	-	(32,810)	456,308	-	547,693
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	-	-	-	-	-	432,333	432,333
รวมที่ดิน	120,908	3,287	-	(32,810)	456,308	432,333	980,026
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	<u>3,182,976</u>						<u>3,178,333</u>
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม							
2566						พันบาท	77,620
2565						พันบาท	92,869

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
				โอนเข้า/(ออก) จาก ที่ดินและต้นทุน โครงการ รอการพัฒนา สินค้าคงเหลือและ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	โอนเข้า/(ออก)	ผลกระทบจาก การเปลี่ยนแปลง นโยบายการบัญชี	
ราคาทุน							
ที่ดิน	89,946	-	-	249,207	-	-	339,153
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	179,855	-	-	1,152,191	-	-	1,332,046
รวมที่ดิน	269,801	-	-	1,401,398	-	-	1,671,199
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	4,594	-	-	-	-	-	4,594
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	690,906	926	(136,241)	181,146	52,011	-	788,748
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	95,091	3,848	(21,158)	2,294	74	-	80,149
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	12,080	985	(95)	-	-	-	12,970
ยานพาหนะ	3,924	297	-	777	-	-	4,998
สำนักงานขายชั่วคราว	85,844	4,429	-	-	-	-	90,273
รวม	1,162,240	10,485	(157,494)	1,585,615	52,085	-	2,652,931
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(4,584)	(10)	-	-	-	-	(4,594)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(74,733)	(17,597)	12,072	-	-	-	(80,258)
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	(55,076)	(12,275)	14,590	-	-	-	(52,761)
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	(11,033)	(528)	89	-	-	-	(11,472)
ยานพาหนะ	(3,380)	(307)	-	(634)	-	-	(4,321)
สำนักงานขายชั่วคราว	(59,908)	(15,327)	-	-	-	-	(75,235)
รวม	(208,714)	(46,044)	26,751	(634)	-	-	(228,641)
งานระหว่างก่อสร้าง	59,406	1,425	-	(6,669)	(52,086)	-	2,076
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,012,932						2,426,366

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	งบการเงินเฉพาะกิจการ						ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า/(ออก) จาก ที่ดินและต้นทุน โครงการ รอกการพัฒนา สินค้ายคงเหลือและ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	โอนเข้า/(ออก) การเปลี่ยนแปลง นโยบายการบัญชี	ผลกระทบจาก	
ราคาทุน							
ที่ดิน	120,908	1,847	-	(32,809)	-	-	89,946
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	-	-	-	-	-	179,855	179,855
รวมที่ดิน	120,908	1,847	-	(32,809)	-	179,855	269,801
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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม							
2566						พันบาท	46,044
2565						พันบาท	52,052

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว
แต่ยังคงใช้งานอยู่ ราคาทุนจำนวน 118.27 ล้านบาทและ 116.71 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 :
47.95 ล้านบาท และ 46.84 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ที่ดินของกลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาใหม่ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมูลค่ายุติธรรมของที่ดินมีการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระแห่งหนึ่ง โดยใช้วิธีราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งเป็นลำดับขั้นระดับที่ 3 และใช้วิธีราคาทุน ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินดังกล่าวไม่สามารถนำมาหักลบกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถจ่ายเป็นเงินปันผลได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนมูลค่าตามบัญชีจำนวน 4,408.41 ล้านบาท และ 2,284.35 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 2,780.06 ล้านบาท และ 889.39 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 21 22 และ 32)

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีสำหรับการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้เริ่มแรกของที่ดิน ที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สำหรับสินทรัพย์ประเภทที่ดินจากเดิมแสดงด้วยวิธีราคาทุนเป็นวิธีการตีราคาใหม่ โดยได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ทั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อสะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมของที่ดิน โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2565

17. สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				หน่วย : พันบาท
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	โอนเข้า/(ออก)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	
ราคาทุน					
ยานพาหนะ	15,357	1,494	(777)	16,074	
รวมราคาทุน	15,357	1,494	(777)	16,074	
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ยานพาหนะ	(2,969)	(3,104)	634	(5,439)	
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(2,969)	(3,104)	634	(5,439)	
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	12,388			10,635	

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				หน่วย : พันบาท
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
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	<u>6,309</u>			<u>12,388</u>	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566				พันบาท 3,104	
2565				พันบาท 1,581	

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย : พันบาท
	2566	2565	2566	2565	
การวิเคราะห์ตามการครบกำหนด:					
ปีที่ 1	4,539	4,111	3,939	3,516	
ปีที่ 2	3,609	4,235	3,009	3,635	
ปีที่ 3	3,149	3,305	2,549	2,705	
ปีที่ 4	1,504	2,846	849	2,246	
ปีที่ 5	1,297	1,377	637	722	
ถัดจากปีที่ 5	2,743	4,009	1,368	1,974	
	16,841	19,883	12,351	14,798	
หัก คอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	<u>(2,549)</u>	<u>(3,446)</u>	<u>(1,628)</u>	<u>(2,280)</u>	
รวม	<u>14,292</u>	<u>16,437</u>	<u>10,723</u>	<u>12,518</u>	
การจัดประเภท:					
หนี้สินตามสัญญาเช่าหมุนเวียน	3,700	3,113	3,321	2,763	
หนี้สินตามสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	10,592	13,324	7,402	9,755	
รวม	<u>14,292</u>	<u>16,437</u>	<u>10,723</u>	<u>12,518</u>	

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า
หนี้สินตามสัญญาเช่าได้รับการติดตามโดยแผนกบริหารเงินของกลุ่มบริษัท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

18. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	75,528	50,267	56,374	24,304
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(458,365)	(166,344)	(379,134)	(92,719)
	(382,837)	(116,077)	(322,760)	(68,415)

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไร เบ็ดเสร็จอื่น
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	9,989	-
ค่าเผื่อนูลค่าสินค้าลดลง	97	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	11,839	(10,387)	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	4,562	(1,738)	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	6,665	2,572	780
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,414	(210)	-
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	87,612	45,546	-
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	113,189	45,772	780
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	(14,585)	10,965	-
ผลกำไรที่ยังไม่รับรู้ในทางภาษี	(68,439)	(21,379)	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(41,584)	(64,628)	-
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อาคารและอุปกรณ์	(18,191)	(7,832)	-
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	(86,467)	-	(230,438)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(229,266)	(82,874)	(230,438)
รวม	(116,077)	(37,102)	(229,658)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไร เบ็ดเสร็จอื่น
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม			
ค่าเผื่อมูลค่าดินค้าลดลง	97	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	452	11,387	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	4,562	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	8,018	954	(2,307)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,991	423	-
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	44,221	43,391	-
รวมสินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	54,779	60,717	(2,307)
หนี้สินภายใต้การควบคุม			
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	-	(14,585)	-
ผลกำไรที่ยังไม่รู้ในทางภาษี	-	(68,439)	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(24,797)	(16,787)	-
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อาคารและอุปกรณ์	(14,812)	(3,379)	-
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	-	-	(86,467)
รวมหนี้สินภายใต้การควบคุม	(39,609)	(103,190)	(86,467)
รวม	15,170	(42,473)	(88,774)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท

	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	งบการเฉพาะกิจการ บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
		กำไรหรือ ขาดทุน	กำไร เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม				
ค่าเผื่อมูลค่าสินทรัพย์ลดลง	41	-	-	41
หนี้สินตามสัญญาเช่า	731	(57)	-	674
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	4,562	(1,738)	-	2,824
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	5,050	958	455	6,463
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,458	(385)	-	1,073
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	12,462	32,837	-	45,299
รวมสินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	24,304	31,615	455	56,374
หนี้สินภายใต้การควบคุม				
ถูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	(1,792)	85	-	(1,707)
ผลกำไรที่ยังไม่รับรู้ในทางภาษี	(23,347)	(21,379)	-	(44,726)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(31,047)	(29,641)	-	(60,688)
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อาคารและอุปกรณ์	(562)	(5,042)	-	(5,604)
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	(35,971)	-	(230,438)	(266,409)
รวมหนี้สินภายใต้การควบคุม	(92,719)	(55,977)	(230,438)	(379,134)
รวม	(68,415)	(24,362)	(229,983)	(322,760)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเฉพาะกิจการ			
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน			
	ณ วันที่	กำไรหรือ	กำไร	ณ วันที่
	1 มกราคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม
	2565			2565
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม				
ค่าเสื่อมมูลค่าสินค้าคงคลัง	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
รวมสินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	10,530	15,234	(1,460)	24,304
หนี้สินภายใต้การควบคุม				
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	-	-	(35,971)	(35,971)
รวมหนี้สินภายใต้การควบคุม	(28,534)	(28,214)	(35,971)	(92,719)
รวม	(18,004)	(12,980)	(37,431)	(68,415)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ที่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภายใต้การควบคุม เป็นจำนวนเงิน 665.79 ล้านบาท และ 438.06 ล้านบาท ตามลำดับ ที่สามารถยกไปเพื่อหักกลบกับกำไรทางภาษีในอนาคต โดยรายการขาดทุนจะหมดอายุในระหว่าง ปี 2567 ถึง 2571 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ที่ไม่ได้รับรู้เป็นสินทรัพย์ภายใต้การควบคุมจำนวน 0.24 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 2.43 ล้านบาท)

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
สำหรับงวดปัจจุบัน	13,085	21,622	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว	37,102	42,473	24,362	12,980
รวม	50,187	64,095	24,362	12,980

การกระทมนยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2566		2565	
	อัตราภาษี	จำนวน	อัตราภาษี	จำนวน
	ร้อยละ		ร้อยละ	
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		285,871		290,241
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	57,174	20	58,048
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุน				
ในการร่วมค้า		(284)		957
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		(16,428)		(62,188)
การใช้ผลขาดทุนในปีก่อนที่ไม่ได้รับรู้				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		(486)		-
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		181		6,846
ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		47		486
ผลกระทบจากการตัดรายการกับบริษัทย่อย		8,849		64,703
อื่น ๆ		1,134		(4,757)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	18	50,187	22	64,095

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2566		2565	
	อัตราภาษี ร้อยละ	จำนวน	อัตราภาษี ร้อยละ	จำนวน
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		185,604		327,686
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	37,121	20	65,537
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		(12,908)		(56,528)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		149		167
อื่น ๆ		-		3,804
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	13	24,362	4	12,980

19. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	35,101	25,884	31,528	16,158
ลูกหนี้เงินประกัน	1,932	1,631	50	76
อื่น ๆ	2,452	2,054	1,674	1,919
รวม	39,485	29,569	33,252	18,153

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หมายเหตุ	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เจ้าหนี้การค้า				
- บริษัทอื่น		629,162	443,534	206,033
- บริษัทย่อย	3	-	-	61
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	17,264	-	12,646
รวมเจ้าหนี้การค้า		646,426	443,534	218,740
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทอื่น		174,787	159,191	97,156
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย				
- การร่วมค้า	3	42,922	80,539	42,922
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	2,936	3,237	-
- บริษัทอื่น		1,472,805	1,096,031	218,635
รวมเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย		1,518,663	1,179,807	261,557
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน				
- บริษัทย่อย	3	-	-	680,000
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		49,303	82,490	13,098
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	7,388	6,084	-
- บริษัทอื่น		50,512	29,910	47,749
รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย		57,900	35,994	47,749
ค่าส่งเสริมการขายค้างจ่าย		2,191	5,522	1,676
ค่านายหน้าค้างจ่าย		7,842	15,142	2,673
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		33,328	31,798	9,660
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง		28,133	30,806	9,053
เจ้าหนี้นิติบุคคลและค่าใช้จ่ายโอนส่วนของลูกค้า		18,662	4,752	13

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
อื่น ๆ					
- บริษัทย่อย	3	-	-	3,402	16,712
- การร่วมค้า	3	71,034	200,882	69,624	200,882
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	452	483	438	483
- บริษัทอื่น		27,994	28,202	15,615	13,884
รวมอื่น ๆ		99,480	229,567	89,079	231,961
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		1,990,289	1,775,069	1,211,714	597,537
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		2,636,715	2,218,603	1,430,454	735,051

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 เป็นสกุลเงินบาท

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายคือจำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับชำระจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีช่วงเวลารับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวจะลดลงและรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทได้โอนการควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้าแล้ว

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายจะรับรู้เป็นรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย เมื่อมีความแน่นอนแล้วว่าลูกค้าจะไม่ปฏิบัติตามสัญญา โดยรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายแสดงเป็นรายได้อื่นสุทธิกับค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าว

เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2566 บริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 1,534.17 ล้านบาท ในระหว่างปี 2566 บริษัทได้รับชำระเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวจำนวน 680.00 ล้านบาท

การรับรู้เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย ณ ต้นปี เป็นรายได้ระหว่างปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	99,620	138,801	40,299	132,101
รับรู้รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างปี (ดูหมายเหตุข้อ 28)	3,119	82,263	2,187	1,650

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

21. หุ้นกู้ระยะยาว

หุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

วันที่จำหน่าย	จำนวนหน่วย	อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่อปี	กำหนดชำระคืนดอกเบี้ย	กำหนดชำระคืนเงินต้น	หน่วย : ล้านบาท	
						งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
						2566	2565
13 พฤษภาคม 2564	679,500	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.63	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 13 พฤษภาคม 2566	-	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
17 กุมภาพันธ์ 2565	386,600	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.55	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2567	386,600	386,600
17 กุมภาพันธ์ 2565	672,200	คงที่ร้อยละ 6.25	ร้อยละ 6.86	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 17 สิงหาคม 2567	672,200	672,200
6 กรกฎาคม 2565	183,300	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.65	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 6 กรกฎาคม 2567	183,300	183,300
6 กรกฎาคม 2565	490,300	คงที่ร้อยละ 6.25	ร้อยละ 6.92	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 6 มกราคม 2568	490,300	490,300
10 พฤศจิกายน 2565	200,800	คงที่ร้อยละ 6.40	ร้อยละ 7.13	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 10 กันยายน 2568	200,800	200,800
27 มกราคม 2566	238,000	คงที่ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.76	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 10 เมษายน 2568	238,000	-
27 มกราคม 2566	227,600	คงที่ร้อยละ 7.25	ร้อยละ 7.87	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 27 มกราคม 2569	227,600	-
28 เมษายน 2566	675,400	คงที่ร้อยละ 6.50	ร้อยละ 7.57	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 28 กรกฎาคม 2567	675,400	-
30 สิงหาคม 2566	84,600	คงที่ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.47	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 30 เมษายน 2568	84,600	-
30 สิงหาคม 2566	300,000	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.34	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 30 สิงหาคม 2568	300,000	-
30 สิงหาคม 2566	465,400	คงที่ร้อยละ 7.25	ร้อยละ 7.30	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569	465,400	-
รวมหุ้นกู้						4,548,300	3,636,800
หัก คำนวณในการออกหุ้นกู้						(28,775)	(29,566)
						4,519,525	3,607,234
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(2,534,451)	(1,075,143)
หุ้นกู้ระยะยาว						1,985,074	2,532,091

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาว ซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้นประเภทไม่ค้ำประกัน จำนวน 4,548,300 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 4,548.30 ล้านบาท หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยสินค้าคงเหลือบางส่วน เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 8 11 15 16 และ 32)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาว ซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้นประเภทไม่ค้ำประกัน จำนวน 3,636,800 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 3,636.80 ล้านบาท หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยสินค้าคงเหลือบางส่วน เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 8 11 15 16 และ 32)

ต่อมาเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2567 บริษัทได้จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดทั้งจำนวน 386.60 ล้านบาทแล้ว

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

22. วงเงินกู้ยืมและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

22.1 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	92,800	-	92,800	-
	<u>92,800</u>	<u>-</u>	<u>92,800</u>	<u>-</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวน 100 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่เท่ากับร้อยละ 9.50 ต่อปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : ไม่มี) โดยวงเงินกู้ระยะสั้นดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งบันทึกเป็นสินค้ายกเลื้อ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และที่ดินของผู้ถือหุ้นใหญ่ (ดูหมายเหตุข้อ 8 และ 15)

22.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	7,315,634	5,610,036	4,028,440	3,388,982
หัก ต้นทุนในการออกเงินกู้ยืม	<u>(14,795)</u>	<u>(14,853)</u>	<u>(12,557)</u>	<u>(10,141)</u>
	7,300,839	5,595,183	4,015,883	3,378,841
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	<u>(2,166,033)</u>	<u>(898,688)</u>	<u>(2,166,033)</u>	<u>(898,688)</u>
	<u>5,134,806</u>	<u>4,696,495</u>	<u>1,849,850</u>	<u>2,480,153</u>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินหลายแห่ง รวมจำนวน 15,083.40 ล้านบาท และ 9,759.00 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 13,995.50 ล้านบาท และ 8,272.20 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเท่ากับ MLR - ร้อยละ 2.85 ต่อปี ถึง MLR + ร้อยละ 0.55 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกเป็นสินค้ายกเหลือ ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา (เฉพาะปี 2565) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค้ำประกันโดยบริษัทและกรรมการของบริษัทรายหนึ่งเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 8 14 15 16 และ 32) และมีเงื่อนไขให้บริษัททวงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้นและดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีเงื่อนไขชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุไว้ในสัญญา เว้นแต่มีการปลดงานหลักประกันที่วางไว้กับสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทและบริษัทจะต้องชำระคืนเงินต้นตามสัดส่วนการปลดงานนั้นและต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2567 - 2575

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินและอื่น ๆ ที่กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องปฏิบัติตามในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 7,767.77 ล้านบาท และ 5,730.56 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 8,385.50 ล้านบาท และ 4,884.20 ล้านบาท ตามลำดับ)

เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2567 บริษัทได้มีการเบิกใช้วงเงินสินเชื่อเพื่อนำมาจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 100.00 ล้านบาทเรียบร้อยแล้ว

เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินก่อนครบกำหนดชำระจำนวน 353.62 ล้านบาท และ 76.17 ล้านบาท ตามลำดับ

ในระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ 2567 บริษัทได้รับอนุมัติการขยายระยะเวลาวงเงินและครบกำหนดใช้คืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 574.00 ล้านบาท ที่จะครบกำหนดชำระในวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2567 เป็นวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 และ 516.00 ล้านบาท ที่จะครบกำหนดชำระในวันที่ 27 เมษายน 2567 เป็นวันที่ 27 เมษายน 2568

23. เงินกู้ยืมจากบุคคลและบริษัทอื่น

- 23.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันเป็นสกุลเงินบาทจำนวน 100.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : ไม่มี) โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 12.00 ต่อปี ต่อมาเมื่อวันที่ 25 มกราคม 2567 บริษัทได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวทั้งจำนวนแล้ว

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

23.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่นแห่งหนึ่งเป็นสกุลเงินบาท จำนวน 36.76 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.10 ต่อปี มีกำหนดชำระเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ด้อยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากบริษัทก็ต่อเมื่อธนาคารดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้กลุ่มบริษัทดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ด้อยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

24. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม	44,805	51,566	20,869	25,784
รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
สินค้ำคงเหลือ	2,508	811	934	479
รับรู้ในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
ต้นทุนบริการงวดปัจจุบัน	6,384	4,336	3,429	2,351
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,798	964	862	546
รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม				
ขาดทุน (กำไร) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกกันกับ	3,908	(11,533)	2,273	(7,298)
การปรับปรุงจากการโอนพนักงานระหว่างกลุ่มบริษัท	-	-	-	346
ผลประโยชน์จ่ายระหว่างปี	(431)	(1,339)	(431)	(1,339)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>58,972</u>	<u>44,805</u>	<u>27,936</u>	<u>20,869</u>

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สินค้ำคงเหลือ	2,508	811	934	479
รวม	<u>2,508</u>	<u>811</u>	<u>934</u>	<u>479</u>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ต้นทุนขายและบริการ	1,708	483	206	41
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	180	810	679	276
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	6,294	4,007	3,406	2,580
รวม	8,182	5,300	4,291	2,897

ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รวมอยู่ในกำไรสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม	8,040	(3,493)	3,596	(3,702)
รับรู้ระหว่างปี	(3,908)	11,533	(2,273)	7,298
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,132	8,040	1,323	3,596

กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เกิดขึ้นจาก

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สมมติฐานด้านประชากรศาสตร์	-	(768)	-	-
สมมติฐานทางการเงิน	(3,908)	7,866	(2,273)	4,173
การปรับปรุงจากประสบการณ์	-	4,435	-	3,125
รวม	(3,908)	11,533	(2,273)	7,298

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน (แสดงโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี
อัตราคิดลด	3.36 - 3.84	3.34 - 4.19	3.37	4.14
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 วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ในขณะที่ข้อสมมติอื่นคงที่

ผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน เพิ่มขึ้น / (ลดลง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

2566					
	อัตราการเปลี่ยนแปลง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ผลกระทบต่อประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน			
		เพิ่ม	ลด	เพิ่ม	ลด
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	(5,881)	6,940	(2,927)	3,444
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	7,229	(6,226)	3,544	(3,064)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ร้อยละ 20 ของสมมติฐานหลัก	(5,445)	6,544	(3,095)	3,796

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในการผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน เนื่องจากการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติต่าง ๆ จะเกิดขึ้นแตกต่างหากจากข้อสมมติอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

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

25. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ได้แก่ ประมาณการค่าใช้จ่ายรับประกันหลังการขาย โดยการเปลี่ยนแปลงประมาณการดังกล่าว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	12,069	9,958	7,289	6,324
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	3,001	5,497	1,591	2,951
จ่ายระหว่างปี	(546)	(290)	(404)	(193)
หมดอายุรับประกันระหว่างปี	(4,223)	(3,096)	(3,114)	(1,793)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	10,301	12,069	5,362	7,289

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

- เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากเดิมจำนวน 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
- เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีมีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนโดยตัดหุ้นที่ยังมิได้จำหน่ายออกจำนวน 444,243 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,775,683,850 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,775,239,607 บาท
- เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติ ดังนี้
 - มีมติอนุมัติลดทุนจดทะเบียนโดยตัดหุ้นที่ยังมิได้จำหน่ายออก จำนวน 118,564,569 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 1,775,239,607 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,656,675,038 บาท
 - มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนโดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 119,270,145 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 1,656,675,038 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,775,945,183 บาท
 - มีมติอนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวนไม่เกิน 119,270,145 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (หรือคิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนชำระแล้วของบริษัท ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2566 วันที่ 9 พฤษภาคม 2566) เพื่อบริหารจัดการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) เพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

26.2 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ต่อมาเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 2 เมษายน 2564 โดยการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 15,000,000 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยโดยไม่คิดมูลค่า อัตราการใช้สิทธิที่ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นได้เท่ากับ 1 หุ้น มีราคาเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่หน่วยละ 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 ทอ. 32/2551 เพื่อปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ มีรายละเอียด ดังนี้

โครงการ	อายุสัญญา (ปี/เดือน)	วันที่ให้สิทธิ	วันที่หมดอายุ	จำนวนสิทธิ ที่ออก (หน่วย)	อัตราการใช้สิทธิ	
					ต่อ 1 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ	ราคาใช้สิทธิ (บาทต่อหุ้น)
SA-ESOP-W1	4 เดือน	3 ต.ค. 2565	31 ม.ค. 2566	7,500,000	1	1
SA-ESOP-W2	1 ปี 4 เดือน	3 ต.ค. 2565	31 ม.ค. 2567	7,500,000	1	1

มูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ วัตถุประสงค์โดยวิธี Black-Scholes Merton Model ภายใต้อัสมมติฐานทางการเงิน 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

การเปลี่ยนแปลงในใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญในระหว่างปีมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566		รายการระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
	ใช้สิทธิ	ริบสิทธิ	หมดอายุ		
SA-ESOP-W1	7,090,741	(7,055,757)	(25,040)	(9,944)	-
SA-ESOP-W2	6,986,140	-	(732,609)	-	6,253,531

เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2566 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย รุ่นที่ 1 (SA-ESOP-W1) ได้มีการใช้สิทธิจำนวน 7,055,757 หน่วย ต่อมาบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 โดยเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนชำระแล้วจากเดิม 1,185,645,690 บาทเป็น 1,192,701,447 บาท หุ้นสามัญที่ออกเพิ่มเติมจากการใช้สิทธิจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวได้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2566 โดย ณ วันที่ 31 มกราคม 2566 มีสิทธิที่ถูกริบสิทธิและหมดอายุรวมจำนวน 34,984 หน่วย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกการขายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการเป็นจำนวน 32.24 ล้านบาทและ 17.53 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 42.01 ล้านบาท ทั้งกลุ่มบริษัทและบริษัท)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

27. เงินปันผล

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

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีมีมติอนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2565 โดยเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.050 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 59.64 ล้านบาท

28. รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	108,691	259,898	108,747	34,256
กำไรจากการวัดมูลค่าสุทธิรวมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ดูหมายเหตุข้อ 15)	346,624	75,352	124,360	25,892
รายได้สุทธิจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขาย (ดูหมายเหตุข้อ 20)	3,094	53,567	2,187	1,065
รายได้จากการขายเศษซาก	-	25,160	-	25,000
รายได้ค่าเช่า	86,600	44,770	55,920	36,065
รายได้จากการรับเงินประกันผลงาน	7,290	-	5,421	-
รายได้เงินปันผล	-	-	57,992	276,000
อื่น ๆ	27,786	24,580	19,637	28,348
รวม	580,085	483,327	374,264	426,626

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

29. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน

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

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการจำนวน 7.16 ล้านบาท และ 4.22 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 2.55 ล้านบาท และ 1.46 ล้านบาท ตามลำดับ)

30. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

งบการเงินได้รวมการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายตามหน้าที่ ค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญได้เปิดเผยตามข้อกำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับต่าง ๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

		หน่วย : พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2566	2565	2566	2565
การเปลี่ยนแปลงที่ดินและต้นทุนโครงการ					
ระหว่างพัฒนา	8	3,838,209	2,778,477	1,452,245	924,669
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูป	8	(1,195,679)	(998,009)	(581,630)	(667,724)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน		128,454	125,284	73,750	66,991
ค่าตอบแทนผู้บริหาร		62,672	49,510	46,125	36,132
ค่าที่ปรึกษา		13,734	7,742	2,816	5,643
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์		62,473	72,841	36,185	48,146
ค่าส่งเสริมการขาย		32,010	55,388	13,387	31,020
ค่านายหน้า		54,272	87,316	9,979	38,207
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น		10,714	8,872	8,396	5,810
ค่าบริการ		38,185	50,711	26,015	29,951
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		95,744	98,296	57,171	54,239
ต้นทุนทางการเงิน		129,327	208,628	337,404	267,441

บริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

31. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลด

31.1 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 คำนวณจากกำไรสำหรับงวดที่เป็น ส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทและบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีในแต่ละปี โดยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	193,056	155,888	161,242	314,706
ปรับปรุงกำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท				
เพื่อวัตถุประสงค์ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น	159,985	145,965	161,242	314,706
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	1,192,102	1,185,646	1,192,102	1,185,646
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.13	0.12	0.14	0.27

31.2 กำไรต่อหุ้นปรับลด

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยปรับจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยที่ถือโดยบุคคลกลุ่มภายนอกในระหว่างงวด ปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดโดยสมมติว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดได้แปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด กลุ่มบริษัทมีหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (ดูหมายเหตุข้อ 26.2) กลุ่มบริษัทและบริษัทคำนวณจำนวนหุ้นเทียบเท่าปรับลดโดยพิจารณาจากมูลค่ายุติธรรมซึ่งขึ้นอยู่กับมูลค่าที่เป็นตัวเงินของราคาตามสิทธิซื้อหุ้นที่มาพร้อมกับสิทธิเลือกซื้อหุ้น (กำหนดจากราคาเฉลี่ยของหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทและบริษัทในระหว่างงวด) การคำนวณนี้ทำขึ้นเพื่อกำหนดจำนวนหุ้นสามัญที่ต้องบวกเพิ่มกับหุ้นสามัญโดยเหมือนมีการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ โดยไม่มีการปรับปรุงกำไรแต่อย่างใด มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	193,056	155,888	161,242	314,706
ปรับปรุงกำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท				
เพื่อวัตถุประสงค์ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น	159,985	145,965	161,242	314,706
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	1,192,102	1,185,646	1,192,102	1,185,646
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (ปรับลด)	1,197,918	1,198,094	1,197,918	1,198,094
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	0.13	0.12	0.13	0.26

บริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

32. สินทรัพย์ที่นำไปค้ำประกัน

		หน่วย : พันบาท			
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	8	11,534,222	7,709,003	4,950,172	3,395,430
สินค้าสำเร็จรูป	8	888,281	1,941,957	139,510	611,163
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	11	8,432	13,838	6,828	13,838
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	14	-	250,033	-	250,033
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	1,624,949	865,370	1,026,023	642,740
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16	4,408,413	2,780,056	2,284,349	889,388
		<u>18,464,297</u>	<u>13,560,257</u>	<u>8,406,882</u>	<u>5,802,592</u>

33. ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

33.1 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่เป็นต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาจำนวน 474.12 ล้านบาท และ 224.79 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 220.41 บาท และ 130.56 บาท ตามลำดับ) (ดูหมายเหตุข้อ 8)

33.2 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

		หน่วย : พันบาท			
	ณ วันที่	งบการเงินรวม		ณ วันที่	
		กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลง		
	1 มกราคม	รับ (จ่าย) สุทธิ	ที่ไม่ใช่เงินสด	31 ธันวาคม	
	2566			2566	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	92,800	-	92,800	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	100,000	-	100,000	
หุ้นกู้ระยะยาว	3,607,234	881,562	30,729	4,519,525	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	5,595,183	1,696,053	9,603	7,300,839	
หนี้สินตามสัญญาเช่า	16,437	(4,350)	2,205	14,292	

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลง	ณ วันที่
	1 มกราคม 2565	รับ (จ่าย) สุทธิ	ที่ไม่ใช่เงินสด	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

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลง	ณ วันที่
	1 มกราคม 2566	รับ (จ่าย) สุทธิ	ที่ไม่ใช่เงินสด	31 ธันวาคม 2566
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	92,800	-	92,800
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	100,000	-	100,000
หุ้นกู้ระยะยาว	3,607,234	881,562	30,729	4,519,525
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,378,841	630,913	6,129	4,015,883
หนี้สินตามสัญญาเช่า	12,518	(3,977)	2,182	10,723

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลง	ณ วันที่
	1 มกราคม 2565	รับ (จ่าย) สุทธิ	ที่ไม่ใช่เงินสด	31 ธันวาคม 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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

33.3 การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ที่เกิดจากกิจกรรมดำเนินงานและกิจกรรมลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สินค้าคงเหลือโอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	411,978	117,531	178,169	100,837
สินค้าคงเหลือโอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	468,685	139,575	238,662	72,018
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5,723	-	5,270	-
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาโอนไป				
สินค้าคงเหลือ	721	-	721	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้โอนไปที่ดิน อาคารและ				
อุปกรณ์	143	-	143	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์โอนไปสินค้าคงเหลือ	-	348,996	-	347,106
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาโอนไป				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	2,326	-	2,326
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาโอนไป				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	249,207	-	249,207	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์โอนไปอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	3,274	39,986	6,669	39,986

34. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 34.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายชำระเงินตามสัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการที่จะก่อสร้างให้เสร็จตามสัญญาคงเหลืออีกจำนวน 3,766.62 ล้านบาท และ 2,115.40 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : จำนวน 3,316.04 ล้านบาท และ 746.42 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

- 34.2 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ทำสัญญาเช่าและบริการ ตามจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายค่าเช่าในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภายใน 1 ปี				
สกุลเงินบาท	57,273	87,361	13,152	7,936
สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ (เทียบเท่าสกุลเงินบาท)	481	486	120	122
มากกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี				
สกุลเงินบาท	763	-	211	-
สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ (เทียบเท่าสกุลเงินบาท)	1,926	1,945	481	486
มากกว่า 5 ปี				
สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ (เทียบเท่าสกุลเงินบาท)	963	1,459	241	365

- 34.3 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงินในนามกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการระดมทุนทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทซึ่งมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
หนังสือค้ำประกันสาธารณูปโภค	337,641	-	237,085	-
หนังสือค้ำประกันการอาวัล	-	82,479	-	-
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	-	440	-	-
	<u>337,641</u>	<u>82,919</u>	<u>237,085</u>	<u>-</u>

- 34.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีภาระผูกพันในการชำระค่าที่ดินสำหรับก่อสร้างโครงการตามสัญญาคงเหลือ 4.13 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 430.29 ล้านบาท)

บริษัท ไซมิส แอสเซท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

35. ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงานและรายได้

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทได้จัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ โดยกลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

ส่วนงานที่ 1 ได้แก่ ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้านเดี่ยวทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียม

ส่วนงานที่ 2 ได้แก่ ส่วนงานบริการเป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบไปด้วย ธุรกิจบริการและบริหารจัดการอาคาร

ส่วนงานที่ 3 ได้แก่ ส่วนงานโรงแรมเป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบธุรกิจโรงแรม

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น ไม่มีรายได้จากต่างประเทศหรือสินทรัพย์ในต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

ลูกค้ารายใหญ่

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทไม่มีลูกค้ารายใดรายหนึ่งเป็นลูกค้ารายใหญ่ เนื่องจากลูกค้าของกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมาก ซึ่งได้แก่ผู้ใช้บริการทั้งภาคธุรกิจและผู้ใช้บริการรายย่อยทั่วไป

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่ จำนวน 1 ราย เป็นจำนวน 400.97 ล้านบาท จากรายได้รวมของกลุ่มบริษัท

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ผลการดำเนินงานตามส่วนงานดำเนินงานดำเนินงานตามประเภทธุรกิจในการการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม							หน่วย : พันบาท
	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานบริการ		ส่วนงานโรงแรม		รวม
	ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	ตลอดช่วงเวลา	ตลอดช่วงเวลา	ตลอดช่วงเวลา	ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง		
รายได้	2566	2565	2566	2565 ⁽¹⁾	2566	2565	2566
ต้นทุน	1,072,273	1,770,874	49,323	43,370	243,501	50,125	1,415,222
กำไรขั้นต้น	(689,731)	(1,129,980)	(42,663)	(34,077)	(184,027)	(60,412)	(976,833)
รายได้อื่น	382,542	640,894	6,660	9,293	59,474	(16,075)	438,389
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย							580,085
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร							(174,384)
กำไรจากการดำเนินงาน							(400,695)
รายได้ทางการเงิน							443,395
ต้นทุนทางการเงิน							23,168
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9							(129,327)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า							(49,946)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							(1,419)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							(4,784)
กำไรสุทธิ							285,871
							290,241
							(50,187)
							(64,095)
							235,684
							226,146

ตารางดังกล่าวแสดงถึงยอดรวมของรายการการซึ่งถูกบันทึกในส่วนให้กับการระงับข้อพิพาทที่ไม่สำเร็จหรือสำเร็จแต่เพียงบางส่วน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

(1) รายการงบการเงินในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับรายการในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 การจัดประเภทรายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิ กำไรเบ็ดเสร็จรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

สินทรัพย์ตามส่วนงานดำเนินงานจำแนกตามประเภทธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานบริการ		ส่วนงานโรงแรม		ส่วนงานอื่นๆ		รวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์ส่วนงาน	19,115,269	14,250,755	206,584	259,127	2,206,819	2,061,314	138,511	130,872	21,667,183	16,702,068

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

36. ทูลสำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทูลสำรอง ("สำรองตามกฎหมาย") อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทูลสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้ ในระหว่างปี 2566 และ 2565 บริษัทได้มีตั้งสำรองตามกฎหมายเพิ่มจำนวน 8.06 ล้านบาท และ 15.74 ล้านบาท ตามลำดับ

37. การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

รายการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินบางรายการของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีการวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

โดยตารางต่อไปนี้แสดงถึงข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

สินทรัพย์ทางการเงิน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		ลำดับชั้นมูลค่า ยุติธรรม	เทคนิคการประเมินมูลค่า และข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่า ยุติธรรม
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่		
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565		
		มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)				
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อ ลูกหนี้	112,347	118,573	-	-	ระดับ 3	ประมาณการกระแสเงินสด คิดลดโดยใช้วิธีอัตรา ดอกเบี้ยที่แท้จริง

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนหมุนเวียน เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินฝากประจำที่มีกำหนดระยะเวลามากกว่า 3 เดือนแต่ไม่เกิน 12 เดือน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย มีมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากมีระยะเวลาครบกำหนดที่สั้น

เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนไม่หมุนเวียน เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน หุ้นกู้ระยะยาว เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น วัดมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายซึ่งไม่แตกต่างจากมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่รายงานในงบแสดงฐานะการเงินอย่างมีสาระสำคัญ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

38. คดีฟ้องร้อง

- ในระหว่างปี 2565 บริษัทถูกผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่งฟ้องร้องดำเนินคดีเกี่ยวกับการผิดสัญญาก่อสร้างที่ศาลแพ่ง โดยมีทุนทรัพย์ 482.21 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ฟ้องแย้งผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าวในคดีเดียวกัน โดยมีทุนทรัพย์ฟ้องแย้ง 605.98 ล้านบาท โดยศาลแพ่งมีกำหนดนัดสืบพยานในเดือนมีนาคม และเมษายน 2567
- ในระหว่างปี 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องผู้รับเหมาก่อสร้างหนึ่งฟ้องร้องดำเนินคดีเกี่ยวกับการผิดสัญญาก่อสร้างที่สถาบันอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์ 607.25 ล้านบาท อย่างไรก็ตามผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าวได้ฟ้องแย้งบริษัทย่อยดังกล่าวในคดีเดียวกัน โดยมีทุนทรัพย์ฟ้องแย้ง 379.89 ล้านบาท โดยสถาบันอนุญาโตตุลาการมีกำหนดนัดปรึกษาทำคำชี้ขาดในเดือนธันวาคม 2566 ต่อมาคณะอนุญาโตตุลาการมีมติเสียงข้างมากชี้ขาดให้บริษัทย่อยชำระเงิน จำนวน 69.69 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี แก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง ทั้งนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวอยู่ระหว่างการยื่นฟ้องเพิกถอนคำชี้ขาดดังกล่าวที่ศาลชั้นต้น ดังนั้นบริษัทย่อยดังกล่าวจึงยังไม่รับรู้ประมาณการหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

39. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2567 บริษัทมีการออกเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน มูลค่า 1,016.00 ล้านบาท ซึ่งหุ้นกู้ดังกล่าวมีอายุ 2 ปี และครบกำหนดวันที่ 24 มกราคม 2569 มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน และค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งบันทึกเป็นทรัพย์สินถาวร และที่ดินของกรรมการท่านหนึ่ง และ/หรือหลักประกันที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ และตามมติที่ประชุมสามัญประจำปี 2565 ณ วันที่ 11 เมษายน 2565 มีมติอนุมัติการขยายวงเงินการออกและเสนอขายตราสารหนี้ของบริษัทเป็นวงเงินไม่เกิน 7,000.00 ล้านบาท โดยจำนวนหุ้นที่เสนอขายในครั้งนี้ได้อยู่ภายใต้คำอนุมัติของผู้ถือหุ้นดังกล่าว
- เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ จากเดิม 1,192,701,447 บาท เป็น 1,198,907,004 บาท เนื่องจากมีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญสำหรับพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย รุ่นที่ 2 (SA-ESOP-W2)

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

- เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ดังต่อไปนี้
 - เพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 120,564,588 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,775,945,183 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,655,380,595 บาท
 - เพื่อพิจารณาจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2566 โดยจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดของบริษัท ในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 59.95 ล้านบาท โดยคำนวณจากกำไรสุทธิหลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และเงินสำรองต่าง ๆ ที่กฎหมายและข้อบังคับของบริษัท โดยกำหนดการจ่ายเงินปันผลเดือนพฤษภาคม 2567

40. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567