

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)  
และบริษัทย่อย

งบการเงิน

ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการ และ งบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม และเฉพาะกิจการ รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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



## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p><b>การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b></p> <p>ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทและบริษัท คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4,066 ล้านบาท และ 744 ล้านบาท ตามลำดับ ดังนั้น เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ คือ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ มีการรับรู้รายได้ตามจำนวนที่ถูกต้องตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่</p> <p>ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีสำหรับการรับรู้รายได้และรายละเอียดของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3.21 และ 31 ตามลำดับ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ทำความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนการปฏิบัติงานและการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ทดสอบการออกแบบและการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ตรวจสอบเนื้อหาสาระ ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> <li>- ตรวจสอบข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบการคำนวณรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ว่าจำนวนที่รับรู้รายได้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่</li> <li>- ตรวจสอบรายการรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีกับเอกสารประกอบรายการว่าเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่</li> <li>- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลทางการเงินเกี่ยวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</li> </ul> </li> </ul>

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p><b>การวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</b></p> <p>ตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.6 เรื่อง “ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ” กลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,762 ล้านบาท และ 1,140 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทอ้างอิงราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จากระเบียบราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระด้วยวิธีรายได้และวิธีราคาทุน ซึ่งผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการพิจารณาสมมติฐานที่สำคัญและข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจจะทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3.9 และ 13</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• สอบถามผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทและผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</li> <li>• ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายใน รวมถึงการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญของกลุ่มบริษัทและบริษัทเกี่ยวกับการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</li> <li>• ทดสอบการออกแบบและการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</li> <li>• ตรวจสอบเนื้อหาสาระ ซึ่งประกอบด้วย             <ul style="list-style-type: none"> <li>- ประเมินความรู้ ความสามารถและความเป็นอิสระ พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระ</li> <li>- ประเมินแหล่งที่มา ของข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญและประเมินความเหมาะสมของข้อมูลประกอบดังกล่าว รวมถึงสมมติฐานและวิธีการวัดมูลค่าที่ใช้ในการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยผู้เชี่ยวชาญของผู้สอบบัญชี</li> <li>- พิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในหมายเหตุประกอบงบการเงิน</li> </ul> </li> </ul>

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 6,332 ล้านบาท และ 4,382 ล้านบาท ตามลำดับ ตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19.2 กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หากกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าว อาจทำให้เกิดการเรียกคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมถึงผลกระทบต่อการจัดประเภทรายการจากหนี้สินไม่หมุนเวียนเป็นหนี้สินหมุนเวียน อันอาจส่งผลต่อการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ทำความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการตรวจสอบการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</li> <li>• ทดสอบการออกแบบและการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</li> <li>• ตรวจสอบเนื้อหาสาระ ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> <li>- ตรวจสอบการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</li> <li>- ตรวจสอบการคำนวณการดำรงอัตราส่วนทางการเงินว่าสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหรือไม่</li> <li>- พิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินของการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</li> </ul> </li> </ul>

## ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับฝ่ายบริหารหรือผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

#### **ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ**

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

#### **ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัย  
เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

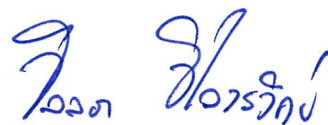
- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่อการเงินรวมข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัทข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



วัลลก วิไลวรวิทย์

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด



## บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
		2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4	305,635	511,971	75,302	272,749
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3 และ 5	523,008	795,490	309,094	499,678
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนและลูกหนี้ขายผ่อนชำระหมุนเวียน	6	3,041	957	628	412
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า		170,682	292,212	27,111	22,446
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	32,607	20,150	5,370,931	2,914,057
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี	7	16,635	21,997	-	-
สินค้าคงเหลือ	8	13,350,705	12,708,752	6,007,584	5,108,153
เงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับซื้อที่ดิน		-	47,586	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		4,583	4,382	4,583	4,382
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		13,623	7,407	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		14,420,519	14,410,904	11,795,233	8,821,877
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	9	5,486	8,432	60	6,828
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	1,005,813	1,003,057
เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	11	89,520	89,426	106,508	106,508
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	12	54,572	38,032	43,858	32,389
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนไม่หมุนเวียน	6	15,819	17,215	7,576	8,204
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่คาดว่าจะได้รับชำระเกินกว่าหนึ่งปี	7	78,868	90,350	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	-	-	639,000	2,157,234
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	1,762,419	1,664,893	1,140,773	1,083,326
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	6,275,601	5,236,865	2,639,883	2,426,366
สินทรัพย์สิทธิการใช้	15	317,877	10,635	7,420	10,635
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น		4,308	4,378	2,706	2,462
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	16	40,063	75,528	-	-
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้ของงวดปัจจุบัน		18,455	19,072	12,869	11,476
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		1,712	1,453	1,530	863
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		8,664,700	7,256,279	5,607,996	6,849,348
รวมสินทรัพย์		23,085,219	21,667,183	17,403,229	15,671,225

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
		2567	2566	2567	2566
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	19.1	93,707	92,800	90,609	92,800
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	3 และ 17	2,812,121	2,636,715	1,065,345	1,430,454
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
- หนี้กู้ระยะยาว	18	1,453,238	2,534,451	1,453,238	2,534,451
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19.2	1,541,441	2,166,033	1,541,441	2,166,033
- หนี้สินตามสัญญาเช่า	15	3,067	3,700	2,580	3,321
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่น	20.1	549,563	100,000	512,799	100,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	138,329	-	219,786	200,000
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		80,448	2,042	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		6,671,914	7,535,741	4,885,798	6,527,059
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		175,656	212,612	50,408	57,687
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		6,264	7,593	6,295	5,485
หนี้กู้ระยะยาว	18	4,511,311	1,985,074	4,511,311	1,985,074
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19.2	4,791,032	5,134,806	2,840,272	1,849,850
หนี้สินตามสัญญาเช่า	15	22,363	10,592	4,822	7,402
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	20.2	-	36,763	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	107,468	226,010	107,468	107,468
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	21	71,296	58,972	40,932	27,936
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16	393,934	458,365	290,451	322,760
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	22	16,797	10,301	3,935	5,362
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		10,096,121	8,141,088	7,855,894	4,369,024
รวมหนี้สิน		16,768,035	15,676,829	12,741,692	10,896,083

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,775,271,295 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	23.1	1,775,271	1,775,271	
หุ้นสามัญ 1,775,945,183 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	23.1	1,775,945		1,775,945
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 1,198,907,004 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ชำระครบแล้ว	23.2	1,198,907	1,198,907	
หุ้นสามัญ 1,192,701,447 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ชำระครบแล้ว	23.2		1,192,701	1,192,701
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		1,442,521	1,442,521	1,417,897
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุ		3,335	3,335	238
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนอื่น				
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		(5,730)	(5,730)	-
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย		188	188	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	23.2	-	25,998	25,998
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
ทุนสำรองตามกฎหมาย	23.3	59,949	59,949	59,949
ยังไม่ได้จัดสรร		1,629,129	1,304,874	891,188
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		1,267,619	1,065,637	1,065,637
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		5,595,918	4,661,537	4,775,142
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		721,266	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		6,317,184	4,661,537	4,775,142
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		23,085,219	17,403,229	15,671,225

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
<b>รายได้</b>					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	3	4,105,011	1,122,398	749,491	538,753
รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม		406,836	243,501	93,420	80,960
รายได้จากการให้บริการ	3	58,195	49,323	55,400	50,197
รายได้อื่น	3 และ 24	170,009	580,085	181,964	374,264
<b>รวมรายได้</b>		<b>4,740,051</b>	<b>1,995,307</b>	<b>1,080,275</b>	<b>1,044,174</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า		(2,449,727)	(750,143)	(535,840)	(360,184)
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรม		(298,430)	(184,027)	(62,930)	(58,795)
ต้นทุนการให้บริการ		(52,009)	(42,663)	(54,059)	(46,402)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		(633,626)	(174,384)	(142,424)	(92,320)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(579,001)	(400,695)	(312,406)	(233,410)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>(4,012,793)</b>	<b>(1,551,912)</b>	<b>(1,107,659)</b>	<b>(791,111)</b>
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		<b>727,258</b>	<b>443,395</b>	<b>(27,384)</b>	<b>253,063</b>
รายได้ทางการเงิน	3	15,789	23,168	395,356	269,945
ต้นทุนทางการเงิน	3	(227,236)	(129,327)	(458,564)	(337,404)
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9		(2,923)	(49,946)	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	11	(156)	(1,419)	-	-
<b>กำไรก่อน (ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้</b>		<b>512,732</b>	<b>285,871</b>	<b>(90,592)</b>	<b>185,604</b>
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	16	(101,537)	(50,187)	31,648	(24,362)
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>		<b>411,195</b>	<b>235,684</b>	<b>(58,944)</b>	<b>161,242</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
กำไรจากการตีราคาสินทรัพย์	14	-	1,152,191	-	1,152,191
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้		(2,799)	(3,908)	(3,306)	(2,273)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		549	(229,658)	661	(229,983)
<b>รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้</b>		<b>(2,250)</b>	<b>918,625</b>	<b>(2,645)</b>	<b>919,935</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษีเงินได้</b>		<b>(2,250)</b>	<b>918,625</b>	<b>(2,645)</b>	<b>919,935</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>		<b>408,945</b>	<b>1,154,309</b>	<b>(61,589)</b>	<b>1,081,177</b>
<b>การแบ่งกำไร (ขาดทุน)</b>					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		386,323	193,056	(58,944)	161,242
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		24,872	42,628	-	-
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>		<b>411,195</b>	<b>235,684</b>	<b>(58,944)</b>	<b>161,242</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : ล้านบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
การแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		384,200	1,111,721	(61,589)	1,081,177
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		24,745	42,588	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		<u>408,945</u>	<u>1,154,309</u>	<u>(61,589)</u>	<u>1,081,177</u>
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น					
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	27.1	0.29	0.13	(0.05)	0.14
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด	27.2	0.29	0.13	(0.05)	0.13

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท									
หมายเหตุ	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ จากใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่จะซื้อหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
					จัดสรรแล้ว ทุนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนเกินทุนนอก การตีราคาสิทธิทรัพย์สิน		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,185,645	1,369,876	-	42,010	51,887	920,996	143,883	-	3,714,297
การเพิ่มทุนหุ้นสามัญ	7,056	48,021	-	(48,021)	-	-	-	-	7,056
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	-	-	32,247	-	-	-	-	32,247
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุ	-	-	238	(238)	-	-	-	-	-
จ่ายปันผล	-	-	-	-	-	(59,635)	-	-	(59,635)
ทุนสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	8,062	(8,062)	-	-	-
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	161,242	-	-	161,242
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จก่อนสำหรับปี	-	-	-	-	-	(1,819)	921,754	-	919,935
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	159,423	921,754	-	1,081,177
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,192,701	1,417,897	238	25,998	59,949	1,012,722	1,065,637	-	4,775,142
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,192,701	1,417,897	238	25,998	59,949	1,012,722	1,065,637	-	4,775,142
การเพิ่มทุนหุ้นสามัญ	6,206	24,624	-	(24,624)	-	-	-	-	6,206
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	-	-	1,723	-	-	-	-	1,723
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุ	-	-	3,097	(3,097)	-	-	-	-	-
จ่ายปันผล	-	-	-	-	-	(59,945)	-	-	(59,945)
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	-	-	(58,944)	-	-	(58,944)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จก่อนสำหรับปี	-	-	-	-	-	(2,645)	-	-	(2,645)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	(61,589)	-	-	(61,589)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,198,907	1,442,521	3,335	-	59,949	891,188	1,065,637	-	4,661,537

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	411,195	235,684	(58,944)	161,242
<b>รายการปรับปรุง</b>				
การเปลี่ยนแปลงผลเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	2,923	49,946	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(4,161)	(108,691)	(3,472)	(108,747)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	134,557	95,744	58,264	57,171
ค่าใช้จ่ายรับประกันหลังการขาย (กลับรายการ)	6,821	(1,222)	(1,213)	(1,523)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	9,234	8,182	4,618	4,291
ค่าใช้จ่ายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของพนักงาน	1,723	32,247	1,723	32,247
รายได้ทางการเงิน	(15,789)	(23,168)	(395,356)	(269,945)
รายได้เงินปันผล	-	-	(75,561)	(57,992)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	156	1,419	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(24,438)	(346,624)	(16,802)	(124,360)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงประเภทสินทรัพย์	32,236	3,380	4,517	3,380
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	101,537	50,187	(31,648)	24,362
ต้นทุนทางการเงิน	227,236	129,327	458,564	337,404
รายการระหว่างกันในการร่วมค้า	-	47,997	-	-
เงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	883,230	174,408	(55,310)	57,530
<b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	263,065	(88,099)	45,829	(87,925)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนและลูกหนี้ขายผ่อนชำระหมุนเวียน	969	6,445	1,926	2,149
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	121,530	(12,486)	(4,665)	(3,202)
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	24,747	21,499	-	-
สินค้าคงเหลือ	(813,632)	(3,075,241)	(634,638)	(1,576,465)
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในบริษัทย่อย	-	-	(680,000)	680,000
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	-	-	(1,393)	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(6,216)	(579)	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน	47,586	127,392	-	174,978
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	(16,540)	(8,751)	(11,469)	(10,525)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	358	(1,836)	(667)	(680)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	619,852	8,045	100,209	425,319
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย	(530,351)	338,858	41,985	53,207
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	62,390	159,799	82	90,013
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	9,204	7,593	810	5,485
ค่าประกันความเสียหายจ่าย	(325)	(546)	(214)	(404)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(1,392)	(431)	(83)	(431)
จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อเลิกจ้าง	(5,916)	-	(3,776)	-
เงินสด (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	658,559	(2,343,930)	(1,201,374)	(190,951)
จ่ายภาษีเงินได้	(60,179)	(19,262)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	598,380	(2,363,192)	(1,201,374)	(190,951)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
ดอกเบี้ยรับ	12,723	19,118	538,597	163,836
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	(201)	(329)	(201)	(329)
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(12,457)	(25,950)	(1,147,609)	(1,361,579)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
แก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	168,300	964,687	562,637
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพันลดลง	2,946	5,406	6,768	7,010
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(3,046)	(183,000)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	100
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	(250)	(78,050)	-	(78,050)
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(761,718)	(578,700)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	6,000	-
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9,750	16,188	-	15,852
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(1,795)	-	(1,280)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	8,938	252,251	7,719	251,463
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(489,108)	(461,947)	(177,605)	(11,910)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	(993)	(280)	-	(280)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	(1,615)	(221)	(1,090)	-
เงินสดรับจากเงินปันผลบริษัทย่อย	-	-	75,561	57,992
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(470,267)	(107,309)	(491,937)	(1,156,238)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

หน่วย : ล้านบาท					
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
ดอกเบี้ยจ่าย		(993,797)	(545,413)	(625,743)	(543,802)
เงินสัรับจากเงินเบิกเกินบัญชีสถาบันการเงิน		152,007	-	152,007	-
เงินสัจ่ายคืนเงินเบิกเกินบัญชีสถาบันการเงิน		(152,007)	-	(152,007)	-
เงินสัรับจากหุ้นผู้ระะชั้น		50,000	-	50,000	-
เงินสัจ่ายคืนหุ้นผู้ระะชั้น		(50,000)	-	(50,000)	-
เงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		-	105,890	-	105,890
เงินสัจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		(2,191)	(13,090)	(2,191)	(13,090)
เงินสัรับจากเจ้าหน้าที่ทรัพย์สินจากสถาบันการเงิน		4,740	-	-	-
เงินสัรับจ่ายคืนเจ้าหน้าที่ทรัพย์สินจากสถาบันการเงิน		(1,640)	-	-	-
เงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น		664,200	100,000	855,665	100,000
เงินสัจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น		(350,000)	-	(442,866)	-
เงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	112,000	714,500
เงินสัจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	(112,000)	(514,500)
เงินสัรับจากหุ้นผู้ระะยาว		4,496,200	1,991,000	4,496,200	1,991,000
เงินสัจ่ายคืนหุ้นผู้ระะยาว		(3,031,900)	(1,079,500)	(3,031,900)	(1,079,500)
เงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		4,288,856	3,921,814	2,170,095	2,116,156
เงินสัจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		(5,244,487)	(2,216,217)	(1,803,651)	(1,476,698)
เงินสัจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า		(4,235)	(4,350)	(3,939)	(3,977)
เงินสัจ่ายค่าธรรมเนียมการกู้เงิน		(76,357)	(39,482)	(62,357)	(38,483)
เงินสัจ่ายจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย		(200)	-	(200)	-
เงินสัรับจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย		490	100	490	-
เงินสัรับจากการเพิ่มทุนหุ้นบริษัทรืในบริษัทย่อย		-	200,000	-	-
เงินสัรับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้น		6,206	7,056	6,206	7,056
เงินสัจ่ายเงินปันผล		(59,945)	(59,635)	(59,945)	(59,635)
เงินสัจ่ายเงินปันผลให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(30,389)	(12,008)	-	-
เงินสัสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		(334,449)	2,356,165	1,495,864	1,304,917
เงินสัและรายการเทียบเท่าเงินสัลดลงสุทธิ		(206,336)	(114,336)	(197,447)	(42,272)
เงินสัและรายการเทียบเท่าเงินสั ณ วันที่ 1 มกราคม		511,971	626,307	272,749	315,021
เงินสัและรายการเทียบเท่าเงินสั ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4	305,635	511,971	75,302	272,749

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ	สารบัญ
1.	การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท
2.	เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน
3.	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
4.	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
5.	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น
6.	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนและลูกหนี้ขายผ่อนชำระ
7.	เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้
8.	สินค้าคงเหลือ
9.	เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน
10.	เงินลงทุนในบริษัทย่อย
11.	เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม
12.	ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น
13.	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
14.	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
15.	สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า
16.	ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้
17.	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น
18.	หุ้นกู้ระยะยาว
19.	วงเงินกู้ยืมและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
20.	เงินกู้ยืมจากบุคคลและบริษัทอื่น
21.	ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
22.	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น
23.	ส่วนของผู้ถือหุ้น
24.	รายได้อื่น
25.	กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน
26.	ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ
27.	กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด
28.	สินทรัพย์ที่นำไปค้ำประกัน
29.	ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด
30.	ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น
31.	ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงานและรายได้
32.	การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน
33.	คดีฟ้องร้อง
34.	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
35.	การจัดประเภทรายการใหม่
36.	การอนุมัติงบการเงิน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

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 การร่วมค้าและบริษัทร่วมว่า “กลุ่มบริษัท”

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้ถือหุ้นลำดับสูงสุดของบริษัทคือ นายจรชัยรัฐ สึงสรรเสริญ ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย โดยถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวนร้อยละ 38.79 และร้อยละ 38.21 ตามลำดับ

บริษัทดำเนินธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและบริหาร โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้บริการที่ปรึกษาและบริหารงานให้กับกลุ่มบริษัท

รายละเอียดของบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งใน ประเทศ	ส่วนได้เสียใน ความเป็นเจ้าของ	
			2567 ร้อยละ	2566 ร้อยละ
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	0.50	0.50
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	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	97.62	97.62
บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด	ศูนย์ฝึกอบรม	ไทย	97.97	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 ไฮบริด คิทเชน จำกัด	ให้บริการเช่าพื้นที่และอุปกรณ์ครัว	ไทย	99.99	99.99
บริษัท ไซมิส ดลิ่งชัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งใน ประเทศ	ส่วนได้เสียใน ความเป็นเจ้าของ		
			2567 ร้อยละ	2566 ร้อยละ	
บริษัทย่อยทางตรง (ต่อ)					
บริษัท ไซมิส บิสโทร จำกัด	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	ไทย	80.00	60.00	
บริษัท ไซมิส เอสเตท 1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.98	99.98	
บริษัท ไซมิส มินบุรี การแพทย์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 1 จำกัด”)	กิจกรรมคลินิกโรคทั่วไป	ไทย	51.00	99.98	
บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 2 จำกัด	บริหารธุรกิจโรงแรม	ไทย	99.98	99.98	
บริษัท อินเตอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด <sup>(1)</sup>	ส่งเสริมการตลาด	เขตบริหาร พิเศษฮ่องกง	99.97	-	
บริษัท ไซมิส สาทร 1 จำกัด <sup>(3)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.98	-	
บริษัท ไซมิส สาทร 2 จำกัด <sup>(3)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.98	-	
บริษัท ไซมิส สาทร 3 จำกัด <sup>(3)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.98	-	
บริษัทย่อยทางอ้อม					
บริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.97	100.00	
การร่วมค้าและบริษัทร่วม					
บริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	51.00	51.00	
บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด	ให้บริการด้านการบริหารจัดการโรงแรม	ไทย	49.00	49.00	
บริษัท ไซมิส พรานินัย จำกัด	เพื่อสุขภาพประเภทเสริมความงาม	ไทย	60.00	60.00	
บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด	พัฒนาโครงการและบริหารธุรกิจโรงแรม	ไทย	51.00	51.00	
บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	19.00	19.00	
บริษัท แอมเบอร์ แบงค็อก จำกัด <sup>(2)</sup>	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	ไทย	25.00	-	

<sup>(1)</sup> บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2567 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

<sup>(2)</sup> บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทร่วมของบริษัท เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2567 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

<sup>(3)</sup> บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายการและความสัมพันธ์อย่างมีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นงบการเงินนี้จึงอาจไม่แสดงถึงเงื่อนไขที่อาจมีอยู่หรือผลการดำเนินงานซึ่งอาจเกิดขึ้นในกรณีที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ดำเนินงานโดยปราศจากความสัมพันธ์ดังกล่าว

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

## 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 “กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ. 2566”
- (3) งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งนำมาแสดงเปรียบเทียบได้มาจากงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว
- (4) งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 2.3)
- (5) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยเป็นการปรับปรุงข้อกำหนดทางการบัญชี ได้แก่

- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง “การนำเสนองบการเงิน” กำหนดให้เปิดเผยข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง “นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด” ได้แก้ไขคำนิยามของประมาณการทางบัญชี

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง “ภาษีเงินได้” กำหนดเงื่อนไขในการรับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ การรับรู้เมื่อเริ่มแรก สำหรับรายการที่ก่อให้เกิดมูลค่าที่เท่ากันของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งเพิ่มเติมข้อยกเว้นสำหรับการรับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับการปฏิรูปภาษีระหว่างประเทศ - กฏโมเดลเสาหลักที่สอง (Pillar Two Model)

ทั้งนี้ พระราชกำหนดภาษีส่วนเพิ่ม พ.ศ. 2567 ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2567 ซึ่งเกี่ยวข้องกับมาตรการทางภาษีอากรระหว่างประเทศ (Pillar Two) และจะเริ่มมีผลบังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินข้อกำหนดตามหลักเกณฑ์ของพระราชกำหนดฉบับดังกล่าว และพบว่ากลุ่มบริษัทไม่เข้าหลักเกณฑ์การเก็บภาษีส่วนเพิ่ม เนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่ได้เป็นกลุ่มนิติบุคคลข้ามชาติ (Multinational Enterprises: MNEs) และกลุ่มบริษัทมีรายได้รวมต่ำกว่า 750 ล้านยูโร ในงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ในอันดับสูงสุด (UPE) ในอย่างน้อยสองรอบระยะเวลาบัญชีในช่วงสี่รอบระยะเวลาบัญชีก่อนหน้ารอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน และกลุ่มบริษัทมีอัตราภาษีขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 15%

ทั้งนี้ การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

- (6) มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่เริ่มมีผลบังคับใช้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว โดยจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยเป็นการปรับปรุงข้อกำหนดทางการบัญชี ได้แก่

#### มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง “การนำเสนองบการเงิน”

- การจัดประเภทหนี้สินเป็นรายการหมุนเวียนและไม่หมุนเวียน

การแก้ไขเพิ่มเติมนี้ได้อธิบายให้ชัดเจนว่าการจัดประเภทรายการหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน ให้พิจารณากับสิทธิที่มีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ซึ่งระบุว่าการคาดการณ์ที่กิจการจะใช้สิทธิที่จะเลื่อนการชำระหนี้ออกไปไม่ส่งผลกระทบต่อการจัดประเภทรายการหนี้สิน โดยอธิบายเพิ่มเติมถึงสิทธิที่มีอยู่หากกิจการได้ปฏิบัติตามการดำรง

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

สถานะ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และกำหนดคำนิยามของ “การชำระ” เพื่อให้ชัดเจนว่าการชำระหมายถึงการโอนเงินสด ตราสารทุน สินทรัพย์อื่นหรือบริการ ไปให้ผู้สัญญา

#### - หนี้สินไม่หมุนเวียนที่ต้องดำรงสถานะ

การแก้ไขเพิ่มเติมนี้ได้ระบุการดำรงสถานะซึ่งกิจการถูกกำหนดให้ปฏิบัติตามการดำรงสถานะ ณ หรือก่อนวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเท่านั้น ที่ส่งผลให้กิจการใช้สิทธิเลื่อนการชำระหนี้ออกไปอย่างน้อย 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ดังนั้น จึงต้องพิจารณาในการประเมินการจัดประเภทหนี้สินเป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน

การดำรงสถานะนั้นส่งผลต่อการพิจารณาว่าสิทธินั้นมีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานหรือไม่ แม้ว่าการปฏิบัติตามการดำรงสถานะจะเป็นการประเมินภายหลังรอบระยะเวลารายงาน เช่น การดำรงสถานะที่อิงกับฐานะการเงินของกิจการ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน แต่ถูกประเมินการปฏิบัติตามการดำรงสถานะภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ถือปฏิบัติย้อนหลังสำหรับรอบระยะเวลารายงานประจำปี que เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 และอนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติได้ก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 เรื่อง “งบกระแสเงินสด” และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง “การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน” - ข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย

การแก้ไขเพิ่มเติมนี้ได้เพิ่มวัตถุประสงค์ของการเปิดเผยข้อมูลในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 โดยระบุว่ากิจการต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย ที่ช่วยให้ผู้ใช้งบการเงินประเมินผลกระทบของข้อตกลงเหล่านั้นที่มีต่อหนี้สินและกระแสเงินสดของกิจการ นอกจากนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 มีการแก้ไขโดยเพิ่มข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย เป็นตัวอย่างตามข้อกำหนดในการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะเปิดของกิจการต่อการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

“ข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย” ไม่ได้ถูกกำหนดคำนิยามของคำศัพท์ การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวได้อธิบายลักษณะของข้อตกลงที่กิจการถูกกำหนดให้แสดงข้อมูลเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการเปิดเผยข้อมูลนั้น กิจการต้องเปิดเผยข้อมูลโดยรวมสำหรับข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย ดังนี้

- ข้อกำหนดและเงื่อนไขของข้อตกลง
- มูลค่าตามบัญชีและรายการรายบรรทัดที่เกี่ยวข้องที่นำเสนอในงบฐานะการเงินของกิจการ สำหรับหนี้สินทางการเงินที่เป็นส่วนหนึ่งของข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย



**บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567**

- มูลค่าตามบัญชีและรายการรายบรรทัดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้ขายได้รับชำระเงินเรียบร้อยแล้วจากผู้ให้เงินทุน
- ช่วงของวันครบกำหนดชำระ สำหรับทั้งหนี้สินทางการเงินที่เป็นส่วนหนึ่งของข้อตกลงเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขายและเจ้าหนี้การค้าเทียบเคียงที่ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของข้อตกลงเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย
- ข้อมูลความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวมีข้อผ่อนปรนเฉพาะสำหรับรอบระยะเวลารายงานประจำปีแรกที่เกิดการถือปฏิบัติ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป และอนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติได้ก่อนวันบังคับใช้

**มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง “สัญญาเช่า” - หนี้สินตามสัญญาเช่าในการขายและเช่ากลับคืน**

การแก้ไขเพิ่มเติมนี้ได้เพิ่มข้อกำหนดการวัดค่าภายหลังสำหรับรายการขายและเช่ากลับคืนที่ถือเป็นการขายสินทรัพย์ตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวได้ให้ผู้ขาย-ผู้เช่าต้องกำหนด “การจ่ายชำระตามสัญญาเช่า” หรือ “การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุง” เพื่อให้ผู้ขาย-ผู้เช่าไม่รับรู้กำไรหรือขาดทุนที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในการใช้ที่ยังคงอยู่กับผู้ขาย-ผู้เช่า ภายหลังวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไม่กระทบต่อกำไรหรือขาดทุนจากการรับรู้โดยผู้ขาย-ผู้เช่าที่เกี่ยวข้องกับการยกเลิกสัญญาเช่าบางส่วนหรือทั้งหมด หากไม่มีข้อกำหนดใหม่ ผู้ขาย-ผู้เช่าอาจรับรู้กำไรจากสิทธิในการใช้ที่ยังคงอยู่เท่านั้น เพราะการวัดค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (เช่น ภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า) ให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดทั่วไปในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ซึ่งกรณีนี้อาจเป็นกรณีเฉพาะสำหรับการเช่ากลับคืนที่รวมถึงการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ไม่ได้ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา

ผู้ขาย-ผู้เช่าต้องถือปฏิบัติตามการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวสำหรับรอบระยะเวลารายงานประจำปี ที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป ทั้งนี้อนุญาตให้กิจการนำไปใช้ก่อนวันบังคับใช้ หากผู้ขาย-ผู้เช่าถือปฏิบัติตามการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวสำหรับรอบระยะเวลาก่อนวันบังคับใช้ ผู้ขาย-ผู้เช่าต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าวด้วย

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 เรื่อง “สัญญาประกันภัย”

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 นี้ จะใช้แทนมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 เรื่อง “สัญญาประกันภัย” โดยได้กำหนดหลักการสำหรับการรับรู้รายการ การวัดค่า การนำเสนอและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาประกันภัย

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวที่มีต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

#### 2.2 สกิลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

#### 2.3 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

##### 2.3.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท บริษัทร่วมและบริษัทในการร่วมค้า

##### การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีอำนาจการควบคุมเมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัท (1) มีอำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุน (2) มีโอกาสเป็กรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ได้รับการลงทุน 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

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อหรือวัดด้วยมูลค่ายุติธรรม

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษาอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

การรวมธุรกิจซึ่งเกิดจากการโอนส่วนได้เสียในกิจการภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นซึ่งควบคุมกลุ่มบริษัทถือเป็นการเข้าครอบครองเสมือนว่าได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันต้นงวดของปีเปรียบเทียบก่อนหน้าสุดหรือ ณ วันที่มีการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน เพื่อปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ สินทรัพย์และหนี้สินที่ได้มาจะถูกรับรู้ด้วยมูลค่าตามบัญชีก่อนการจัดทำงบการเงินรวมภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นที่กลุ่มบริษัทมีส่วนควบคุม ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ซึ่งเป็นส่วนต่างระหว่างต้นทุนการรวมธุรกิจกับมูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์ที่ระบุได้สุทธิ ณ วันที่รวมธุรกิจให้บันทึกไว้เป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนออกไป

#### การตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่มที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวมนี้แล้ว งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้งบการเงินของบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน

#### 2.3.2 เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า

##### เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

##### เงินลงทุนในการร่วมค้า

การร่วมค้า คือ การร่วมการงานซึ่งผู้ที่มีการควบคุมร่วมในการงานนั้นมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น โดยการควบคุมร่วม คือ การร่วมกันควบคุมการงานซึ่งได้ตกลงกันไว้ในสัญญา ซึ่งการควบคุมร่วมจะมีได้ก็ต่อเมื่อการตัดสินใจใด ๆ เกี่ยวกับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องจะต้องได้รับความเห็นชอบอย่างเป็นเอกฉันท์จากผู้ที่เกี่ยวข้องร่วมควบคุมการงานแล้วเท่านั้น

ตามวิธีส่วนได้เสีย รายการเงินลงทุนในการร่วมค้าจะถูกรับรู้เมื่อเริ่มแรกในงบฐานะการเงินรวมด้วยราคาทุน และถูกปรับปรุงภายหลังวันที่ได้มาด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและสัดส่วนของกลุ่มบริษัทในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของการร่วมค้า เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้ามีจำนวนเท่ากับหรือสูงกว่าส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า (รวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวใด ๆ ซึ่งโดยเนื้อหาแล้ว ถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า) กลุ่มบริษัทจะหยุดรับรู้ส่วนแบ่งในขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียของ

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ตนในการร่วมค้ำนั้น สำหรับจำนวนขาดทุนเพิ่มเติมจะรับรู้เป็นหนี้สินก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือมีภาระผูกพันจากการอนุมานหรือได้จ่ายเงิน เพื่อชำระภาระผูกพันแทนการร่วมค้ำไปแล้ว

เงินลงทุนในการร่วมค้ำถูกบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีส่วนได้เสียนับตั้งแต่วันที่ผู้ได้รับการลงทุนกลายเป็นการร่วมค้ำ ส่วนต่างของต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ของผู้ได้รับการลงทุน ณ วันที่ซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้ำจะถูกรับรู้เป็นค่าความนิยม โดยรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน สำหรับส่วนต่างของมูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ที่สูงกว่าต้นทุนของเงินลงทุน ให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนทันทีในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่ซื้อเงินลงทุนนั้น

กลุ่มบริษัทจะเลิกใช้วิธีส่วนได้เสียนับจากวันที่เงินลงทุนไม่เป็นเงินลงทุนในการร่วมค้ำหรือเมื่อเงินลงทุนนั้นได้ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

เมื่อกลุ่มบริษัทได้ลดส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในการร่วมค้ำลง แต่ยังคงใช้วิธีการบัญชีส่วนได้เสียต่อไป กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทกำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงในส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของไปยังกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ถ้ากำไรหรือขาดทุนนั้นถูกกำหนดให้ จัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

เมื่อกลุ่มบริษัทมีรายการกับการร่วมค้ำ กำไรและขาดทุนซึ่งเป็นผลมาจากรายการดังกล่าวจะถูกรับรู้ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทเฉพาะส่วนได้เสียของผู้ลงทุนอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทเท่านั้น

#### การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชี จะถูกบันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนที่ถืออยู่บางส่วน การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

**บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567**

**2.3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของของหนี้สินหมุนเวียนในงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

**2.3.4 ลูกหนี้การค้า**

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเปิดเผยไว้หมายเหตุข้อ 2.3.7

**2.3.5 ลูกหนี้ขายผ่อนชำระและคอกเบี้ยค้างรับ**

ลูกหนี้ขายผ่อนชำระเกิดจากการขายสินทรัพย์ที่ได้มาจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์โดยการให้ผ่อนชำระ โดยบริษัทจะบันทึกส่วนต่างระหว่างราคาขายและต้นทุนของสินทรัพย์ที่ได้มาจากธุรกิจ บริหารสินทรัพย์เป็นกำไรขั้นต้นจากการขายผ่อนชำระรอตัดบัญชี และทยอยรับรู้เป็นกำไร จากการขายผ่อนชำระเมื่อยอดรวมของเงินสดรับชำระจากลูกหนี้สูงกว่าต้นทุนของสินทรัพย์ ที่ได้มาจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์

ลูกหนี้ขายผ่อนชำระแสดงตามมูลค่าสัญญาคงค้างรวมคอกเบี้ยค้างรับสุทธิด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ถ้ามี)

**2.3.6 สินค้าคงเหลือ**

**สินค้าสำเร็จรูป**

อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย และบ้านพร้อมที่ดินที่สร้างเสร็จในส่วนที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ วัสดุสิ้นเปลืองและสินค้าสำเร็จรูปอื่น ๆ แสดงไว้ในราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

#### ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา แสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วย ที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าออกแบบ ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหยุดบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนโครงการเมื่องานพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ หรือโครงการหยุดพัฒนา

#### อาหารและเครื่องคั่ว วัสดุสิ้นเปลืองและสินค้าสำเร็จรูปอื่น

อาหารและเครื่องคั่ว วัสดุสิ้นเปลืองและสินค้าสำเร็จรูปอื่น แสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า และจะถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายเมื่อมีการเบิกใช้

### 2.3.7 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้ในงบฐานะการเงินรวมของกลุ่มบริษัท และงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงิน

#### สินทรัพย์ทางการเงิน

##### การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนที่ไม่ใช่เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน และแสดงรายการเป็นสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นในงบฐานะการเงิน

##### ราคาทุนตัดจำหน่ายและวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

กลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าเงินฝากประจำที่มีกำหนดระยะเวลามากกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 12 เดือนด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและแสดงเป็นสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นในงบฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของตราสารหนี้และปันส่วนดอกเบี้ยรับตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่นอกเหนือจากสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด (เช่น สินทรัพย์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต ณ การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก) อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการเงินสดรับในอนาคต (รวมถึง

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ค่าธรรมเนียมทั้งหมดเพื่ออัตราดอกเบี้ย (points) ที่จ่ายไปหรือได้รับมา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเพิ่มหรือส่วนลดมูลค่าอื่น ๆ ทั้งหมด) โดยไม่รวมผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่คาดไว้ของตราสารหนี้ หรือระยะเวลาที่สั้นกว่าตามมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของตราสารหนี้ตามความเหมาะสม สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงปรับด้วยความเสี่ยงด้านเครดิตซึ่งคำนวณโดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต รวมถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของตราสารหนี้ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก

ราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินคือมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหักด้วยการจ่ายชำระคืนเงินต้น บวกด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมที่คำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งเกิดจากผลต่างระหว่างมูลค่าที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและมูลค่า ณ วันที่ครบกำหนด และปรับปรุงด้วยค่าเผื่อผลขาดทุน มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินคือราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินก่อนที่จะมีการปรับปรุงค่าเผื่อผลขาดทุน

ดอกเบี้ยรับรู้ด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงสำหรับตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่นอกเหนือจากสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด ดอกเบี้ยรับคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าทางเครดิตในภายหลัง สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ดอกเบี้ยรับจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากในรอบระยะเวลารายงานถัดมา ความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นจนทำให้สินทรัพย์ทางการเงินไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป ดอกเบี้ยรับจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด กลุ่มบริษัทรับรู้ดอกเบี้ยรับโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงปรับด้วยความเสี่ยงด้านเครดิตเพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก การคำนวณจะใช้เกณฑ์ขั้นต้น แม้ว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินจะมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นในภายหลังและสินทรัพย์ทางการเงินไม่มีการด้อยค่าทางเครดิตอีกต่อไป

ดอกเบี้ยรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและรวมในรายการ “รายได้ทางการเงิน”



บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

#### การค้ำของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน และลูกหนี้การค้า จำนวนเงินของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวันที่ยังค้างชำระเพื่อให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตจากที่เคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

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

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุแสดงถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินที่คาดไว้ ในทางกลับกันผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าแสดงถึงสัดส่วนของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดตลอดอายุที่คาดว่าจะเกิดจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาของเครื่องมือทางการเงินที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหลังจากวันที่รายงาน

#### การวัดมูลค่าและการรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

การวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา ร้อยละของความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา (เช่น ผลกระทบของความเสียหายหากมีการผิดสัญญา) และยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา การประเมินคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญาและร้อยละของความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาขึ้นอยู่กับข้อมูลในอดีตปรับปรุงด้วยการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต สำหรับยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินแสดงโดยมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ ณ วันที่รายงาน สำหรับสัญญาค้ำประกันทางการเงิน ความเสี่ยงรวมถึงจำนวนหนี้ค้ำประกันที่ถูกเบิกใช้ ณ วันที่รายงานและจำนวนหนี้ค้ำประกันที่เพิ่มขึ้นใด ๆ ที่คาดว่าจะถูกเบิกใช้โดยผู้กู้ยืมในอนาคต ซึ่งวันที่ผิดสัญญาถูกประเมินโดยขึ้นอยู่กับ

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

กับแนวโน้มในอดีต กลุ่มบริษัทและบริษัททำความเข้าใจความจำเป็นด้านการเงินในอนาคตโดยเฉพาะเจาะจงของลูกหนี้และข้อมูลการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงิน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการด้วยผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องได้รับและกระแสเงินสดทั้งหมด ซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทคาดว่าจะได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อเริ่มแรกสำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า กระแสเงินสดที่ใช้เพื่อระบุผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นควรสอดคล้องกับกระแสเงินสดที่ใช้ในการวัดมูลค่าลูกหนี้ตามสัญญาเช่าตามที่กำหนดใน TFRS 16 เรื่อง “สัญญาเช่า”

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการค้ำประกันกำไรหรือขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินทั้งหมดเพื่อปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่เกี่ยวข้องผ่านบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุน

#### การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น หากกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้โอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของและยังคงมีการควบคุมสินทรัพย์ที่โอน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ส่วนได้เสียในสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับจำนวนเงินที่อาจต้องจ่าย หากกลุ่มบริษัทและบริษัทยังคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินทรัพย์ทางการเงินที่โอน กลุ่มบริษัทและบริษัทยังคงรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินและรับรู้การกู้ยืมที่มีหลักประกันสำหรับสิ่งตอบแทนที่ได้รับ

ณ วันที่ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้ำรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

#### หนี้สินทางการเงิน

##### การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย กลุ่มบริษัทและบริษัทเลือกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเมื่อเข้าเงื่อนไขที่กำหนด

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงินและปันส่วนดอกเบี้ยจ่ายตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้ในการคิดลด

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ประมาณการเงินสดจ่ายในอนาคต (รวมถึงค่าธรรมเนียมทั้งหมดเพื่ออัตราดอกเบี้ย (points) ที่จ่ายไปหรือได้รับมา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และ ส่วนเกินหรือส่วนลดมูลค่าอื่นๆ) ตลอดอายุที่คาดไว้ของหนี้สินทางการเงินหรือ (ตามความเหมาะสม) ระยะเวลาที่สั้นกว่า เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เมื่อภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทและบริษัท ได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุด ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของ หนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

#### 2.3.8 สินทรัพย์ที่ได้มาจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์

สินทรัพย์ที่ได้มาจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์แสดงตามราคาทุนรวมค่าใช้จ่ายในการโอน เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินนั้นหรือมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ซึ่งมูลค่า ที่คาดว่าจะได้รับคืนอ้างอิงตามราคาประเมินล่าสุด หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายในการขาย กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกสินทรัพย์ที่ได้มาจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์เป็นสินทรัพย์ หมุนเวียนอื่นในงบฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ

กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ได้มาจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์จะรับรู้เป็นรายได้ในส่วนของ กำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อมีการจำหน่าย

#### 2.3.9 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกลุ่มบริษัทและบริษัทเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าระยะยาว หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการ ในกลุ่มบริษัทและบริษัทจะถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึง อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนใน อนาคต

กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดประเภทที่ดินที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุนเมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สัญญาเช่าดำเนินงานนั้นจะถูกรับรู้เสมือนว่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

กลุ่มบริษัทและบริษัทมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

บริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

#### 2.3.10 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาใหม่ วิธีราคาใหม่ หมายถึง มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการตีราคาใหม่ หักด้วยผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสมที่เกิดขึ้นในภายหลัง ทั้งนี้ การตีราคาใหม่ดำเนินการโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งมีนโยบายที่จะให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราว เพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันที่ในงบฐานะการเงินแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ ส่วนที่เพิ่มขึ้นของราคาที่ประเมินใหม่จะถูกบันทึกตรงไปยังองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นภายใต้บัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน” สำหรับส่วนที่ลดลงของราคาที่ประเมินใหม่จากราคาทุนจะรับรู้เป็นรายการขาดทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ลดลงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ราคาทุนของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ รวมถึง ราคาซื้อ อกรหาเช่า ภาษีซื้อที่เรียกคืนไม่ได้ (หลังหักส่วนลดการค้า และจำนวนที่ได้รับคืนจากผู้ขาย) และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร รวมทั้งต้นทุนที่ประมาณที่ดีที่สุดสำหรับการรื้อถอน ย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นเมื่อกิจการได้สินทรัพย์นั้นมาหรือเป็นผลจากการใช้สินทรัพย์นั้นในช่วงเวลาหนึ่ง

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสม เมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้นและคาดว่าจะให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตแก่กลุ่มบริษัทและต้นทุนดังกล่าวสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออก สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ บริษัทจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

## บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

#### 2.3.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

##### โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ โดยที่ซื้อมาจะถูกบันทึกเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น โดยคำนวณจากต้นทุนในการได้มา และการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นสามารถนำมาใช้งานได้ตามประสงค์ และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายในระยะเวลา 5 ปี และ 10 ปี

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

#### 2.3.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์

สินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่ชัด ซึ่งไม่มีการตัดจำหน่ายจะถูกทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี สินทรัพย์อื่นที่มีการตัดจำหน่ายจะมีการทบทวนการด้อยค่า เมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายเทียบกับมูลค่าจากการใช้ สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการด้อยค่า สินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากค่าความนิยมซึ่งรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าไปแล้ว จะถูกประเมินความเป็นไปได้ที่จะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

#### 2.3.13 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

หนี้สินตามสัญญาเช่าแยกแสดงบรรทัดในงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิงการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ประมาณการดังกล่าวรับรู้และวัดมูลค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง “ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น” เพื่ออธิบายต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ต้นทุนรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ต้นทุนเหล่านั้นเกิดขึ้นเพื่อผลิตสินค้าคงเหลือ

สินทรัพย์สิทธิการใช้คิดค่าเสื่อมราคาตลอดช่วงเวลาที่ยาวกว่าของอายุสัญญาเช่าและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงหรือราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สะท้อนว่า กลุ่มบริษัทและบริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ การคิดค่าเสื่อมราคาเริ่ม ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า ดังต่อไปนี้

ยานพาหนะ

5 ปี

สิทธิการเช่า

ตามอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้แยกแสดงบรรทัดในงบฐานะการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง “การด้อยค่าของสินทรัพย์” เพื่อประเมินว่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้อยค่าหรือไม่และบันทึกสำหรับผลขาดทุนจากการด้อยค่าใด ๆ ที่ระบุได้ตามที่กล่าวในนโยบายเรื่อง “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์”

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นผู้ให้เช่าจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน เมื่อเงื่อนไขของสัญญาเช่าโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้เช่า สัญญาดังกล่าวจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาเช่าอื่น ๆ ทั้งหมดจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง รายการดังกล่าวบันทึกสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงเป็นสองสัญญาแยกจากกัน ผู้ให้เช่าช่วงจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงกับสิทธิทรัพย์สินที่สร้างขึ้นจากสัญญาเช่าหลัก

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการเจรจาและเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานถูกรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

จำนวนเงินที่จะได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนรับรู้เป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าเงินทุนปันส่วนตลอดงวดบัญชีเพื่อสะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า

ภายหลังการวัดมูลค่าเริ่มแรก กลุ่มบริษัทและบริษัททบทวนประมาณการมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกันอย่างสม่ำเสมอและปฏิบัติตามข้อกำหนดในเรื่องการด้อยค่าตาม TRFS 9 โดยรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะได้รับสำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า

รายได้ตามสัญญาเช่าเงินทุนคำนวณโดยอ้างอิงจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตซึ่งดอกเบี้ยรับคำนวณโดยอ้างอิงตามราคาทุนตัดจำหน่าย (เช่น หลังจากการหักค่าเผื่อผลขาดทุน)

#### 2.3.14 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายผลต่างระหว่างเงินที่ได้รับ (หักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น) เมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนเพื่อชำระหนี้หนี้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นตลอดช่วงเวลาการกู้ยืม

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้มาจะรับรู้เป็นต้นทุนการจัดทำรายการเงินกู้ในกรณีที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้เงินกู้บางส่วนหรือทั้งหมด ในกรณีนี้ค่าธรรมเนียมจะรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน หากไม่มีหลักฐานที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้เงินบางส่วนหรือทั้งหมดค่าธรรมเนียมจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า สำหรับการให้บริการสภาพคล่องและจะตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน



## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

#### 2.3.15 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของเงินกู้หรือต้นทุนการกู้ยืมที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการด้วยอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุน อัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนคืออัตราเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไมรวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

#### 2.3.16 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินเพื่อความมุ่งหมายในการรายงานทางการเงินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้ เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรกในงบการเงินรวม การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกในงบการเงินรวม ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย และกิจการที่ควบคุมร่วมกันหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ณ วันที่รายงาน

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กลุ่มบริษัทและบริษัท ต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ กลุ่มบริษัทและบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมิน ผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้ อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐาน และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ ๆ อาจจะทำให้กลุ่มบริษัทและบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะหักกลบกันเมื่อเป็นค่าภาษีเงินได้ ที่จะต้องนำส่งให้กับหน่วยจัดเก็บภาษีเดียวกันและบริษัทและบริษัทย่อยมีความตั้งใจที่จะเสียภาษีเงินได้ด้วยยอดสุทธิ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษี ในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง บริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการในงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ

#### 2.3.17 ผลประโยชน์พนักงาน

##### โครงการสมทบเงิน

โครงการสมทบเงินเป็นโครงการผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากรางาน ซึ่งกิจการจ่ายสมทบเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนให้แก่กิจการหนึ่งแยกต่างหาก (กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) และจะไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายสมทบเพิ่มเติม ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

#### โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากรายงานนอกเหนือจากโครงการสมทบเงิน ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและในงวดก่อน ๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยคำนวณบนพื้นฐานของเงินเดือนพนักงาน อัตราภาระ อายุงาน และปัจจัยอื่น ๆ ทั้งนี้อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากรายงานอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล

เมื่อมีการเพิ่มผลประโยชน์ในโครงการผลประโยชน์ สัดส่วนที่เพิ่มขึ้นของผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนบริการในอดีตของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงจนถึงวันที่ผลประโยชน์นั้นเป็นสิทธิขาด ผลประโยชน์ที่เป็นสิทธิขาดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จทันที

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัยทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้ค่าใช้จ่ายของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

#### ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานวัดมูลค่าโดยมิได้คิดลดกระแสเงินสดและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้

หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระสำหรับการจ่ายโบนัสเป็นเงินสดระยะสั้นหรือการปันส่วนกำไร หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุমানที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

2.3.18 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไป เพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทและบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

2.3.19 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสุทธิจากภาษีจะถูกแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้น โดยนำไปหักจากสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการออกตราสารทุนดังกล่าว

2.3.20 การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

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

มูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่ออกให้ ณ วันที่ให้สิทธิ จะถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายด้วยวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขการได้รับสิทธิ และรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้อง ภายใต้ข้อสันนิษฐานของกลุ่มบริษัทว่า ตราสารทุนดังกล่าวจะถูกใช้สิทธิทั้งหมด

ทุก ๆ สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน กลุ่มบริษัทจะประมาณจำนวนผู้มาใช้ตราสารทุนดังกล่าว หากข้อมูลในภายหลังบ่งชี้ว่าจำนวนตราสารทุนที่คาดว่าจะได้รับสิทธิแตกต่างจากประมาณการเดิม ณ วันที่ได้รับสิทธิ ส่วนต่างจะถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และปรับปรุงภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

2.3.21 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

การรับรู้รายได้

รายได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของราคาขายแบบเอกเทศของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยรายได้และต้นทุนจากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้และต้นทุนจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้ทั้งจำนวน ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเป็นรายได้ เมื่อมีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว

การจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ และภาษีธุรกิจเฉพาะ เป็นต้น - กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้าดังกล่าวเป็นสิ่งที่ตอบแทนที่จะช่วยให้ลูกค้าหรือค่าใช้จ่ายที่ออกแทนลูกค้า ดังนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องบันทึกการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้าดังกล่าวนำไปหักออกจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งที่ตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

รายได้และต้นทุนจากการขายสินค้า

รายได้และต้นทุนจากการขายสินค้ารับรู้ในงบกำไรขาดทุน เมื่อการควบคุมสินค้าถูกโอนให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

รายได้และต้นทุนจากการให้บริการ

รายได้และต้นทุนจากการให้บริการประกอบด้วยรายได้และต้นทุนจากการให้บริการบริหารงานจัดการ ดูแลนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร กิจการ โรงแรม สปาและการให้คำปรึกษา รายได้และต้นทุนจากการให้บริการจะรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ใช้บริการ ซึ่งได้ให้บริการให้กับผู้รับบริการแล้วและเป็นไปตามสัญญาการให้บริการ

รายได้เงินปันผลรับรู้วันที่บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

#### 2.3.22 รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เกิดขึ้นระหว่างปีแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เป็นตัวเงินซึ่งคงเหลือ ณ วันที่ตามงบฐานะการเงินแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราอ้างอิงของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเมื่อมีการชำระเงินและที่เกิดจากการแปลงค่ารับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

#### 2.3.23 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ คณะกรรมการบริษัทที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

#### 2.3.24 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกในระหว่างปี และกำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่รวมสมมติฐานว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดได้ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด

#### 2.3.25 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

นอกจากนี้ การวัดมูลค่ายุติธรรมได้จัดลำดับชั้นเป็นระดับ 1 ระดับ 2 และระดับ 3 โดยแบ่งตามลำดับชั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามลำดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

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

#### 2.4 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

##### ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวกับลูกหนี้การค้า อย่างไรก็ตาม เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีนโยบายการให้สินเชื่อที่ระมัดระวัง โดยยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับผู้ซื้อจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด นอกจากนี้ลูกหนี้การค้าของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยลูกหนี้หลายราย ดังนั้นจึงคาดว่าจะไม่ได้รับความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญจากการเก็บหนี้จำนวนสูงสุดที่กลุ่มบริษัทจะต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้หักด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิตเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่กลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีธุรกรรมเป็นการรับซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพหลักประกันจากสถาบันการเงินเพื่อรับซื้อ หรือรับโอน หรือประมูลสินทรัพย์ด้วยคุณภาพเพื่อนำมาบริหารหรือพัฒนาหรือจำหน่ายจ่ายโอน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อ เนื่องจากมีจำนวนลูกค้าหรือคู่สัญญาเป็นจำนวนมาก

ในกรณีของการรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินในงบฐานะการเงิน ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ภายหลังหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งบันทึกในงบฐานะการเงิน ถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงด้านเครดิต

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากเงินฝากธนาคาร เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน คือความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนในตลาด

กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่มีนัยสำคัญ เนื่องจากไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เป็นสาระสำคัญและกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความจำเป็นต้องใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินสำหรับการซื้อสินค้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว เนื่องจากฝ่ายบริหารเชื่อว่าความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนในตลาดในอนาคตจะไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอยู่อย่างเพียงพอแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงของสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากการที่มีวงเงินอำนวยความสะดวกในการกู้ยืมที่ได้มีการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มบริษัทได้ตั้งเป้าหมายว่าจะใช้ความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุนโดยการรักษาวงเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้เพียงพอที่จะหามาได้เนื่องจากลักษณะธรรมชาติของธุรกิจที่เป็นฐานของกลุ่มบริษัทมีความสามารถเปลี่ยนแปลงได้

**2.5 การบริหารจัดการทุน**

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทางการเงิน คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องและการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม

บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง โดยเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวมีเงื่อนไขให้บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทไม่เกินกว่าอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้



บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

## 2.6 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจ และการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจ และการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงิน และต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงทันทีเป็นต้นไป

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจและความไม่แน่นอนของการประมาณการข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญ ซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 3 5 6 และ 7	ค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
หมายเหตุข้อ 13	การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
หมายเหตุข้อ 16	ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี
หมายเหตุข้อ 30	ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

## 3. บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 และ 11 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) บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สั่งการและควบคุมกิจการต่าง 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 2567

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>บริษัทย่อย</b>				
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	50,141	49,777
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	4,392	3,495
รายได้จากการขายสินค้า	-	-	1,221	762
ดอกเบี้ยรับ	-	-	392,796	263,143
ดอกเบี้ยจ่าย <sup>(1)</sup>	-	-	3,245	4,116
ซื้อสินทรัพย์	-	-	209	142
ค่าบริการและค่าบริหารจัดการ <sup>(1)</sup>	-	-	15,805	10,056
เงินปันผล	-	-	75,561	57,992
<b>การร่วมค้า</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	33,520	109,683	33,520	186,183
รายได้ค่าบริหารจัดการ	7,635	5,299	7,635	5,299
รายได้ค่านายหน้า	1,050	1,249	1,050	1,249
ค่าบริการและค่าบริหารจัดการ <sup>(1)</sup>	16,473	10,155	3,756	2,985
ดอกเบี้ยรับ	529	4,552	529	4,552
<b>บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	37,111	4,582	-	-
รายได้จากการขายสินค้า	217	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย <sup>(1)</sup>	1,308	1,304	246	-
<b>กิจการที่เกี่ยวข้อง</b>				
ซื้อทรัพย์สิน	510,463	-	441,965	-
รายได้จากการขายสินค้า	4,274	-	-	-
<b>ผู้บริหารสำคัญ</b>				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	49,347	48,420	37,278	34,752
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,409	1,289	1,125	999
ผลประโยชน์ที่จ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (ดูหมายเหตุข้อ 23.2)	9,425	12,963	7,254	10,374

<sup>(1)</sup> ค่าบริการและค่าบริหารจัดการและดอกเบี้ยจ่ายข้างต้นบางส่วนได้รวมอยู่ในต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่เกิดขึ้นระหว่างปี

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

สอดคล้องกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>ลูกหนี้การค้า</b>				
บริษัทย่อย	-	-	10,807	1,249
การร่วมค้า	5,134	5,649	5,103	5,649
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	457	-	-	-
รวม	5,591	5,649	15,910	6,898
<b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>				
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	32,581	23,288	32,581	23,288
รวม	32,581	23,288	32,581	23,288
<b>ดอกเบี้ยค้างรับ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	31,613	174,854
การร่วมค้าและบริษัทร่วม	7	-	-	-
รวม	7	-	31,613	174,854
<b>ลูกหนี้อื่น</b>				
บริษัทย่อย	-	-	20,836	33,048
การร่วมค้าและบริษัทร่วม	655	542	606	542
รวม	655	542	21,442	33,590
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	33,243	23,830	85,636	231,732
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทย่อย	-	-	5,339,449	2,893,907
การร่วมค้าและบริษัทร่วม	32,607	20,150	31,482	20,150
รวม	32,607	20,150	5,370,931	2,914,057

**บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567**

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
(ร้อยละต่อปี)						
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>						
<b>บริษัทย่อย</b>						
บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด	0.73 - 8.44	0.73 - 8.44	-	-	234,188	256,428
บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๘ จำกัด	0.49 - 8.55	0.49 - 8.55	-	-	505,527	637,000
บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด	0.49 - 10.00	0.49 - 10.00	-	-	1,929,860	1,215,000
บริษัท ไซมิส เทสท์ จำกัด	0.73 - 8.55	0.73 - 8.55	-	-	49,600	50,600
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด	7.40 - 8.44	7.40 - 8.06	-	-	92,579	95,479
บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด	4.53 - 8.44	4.53 - 8.44	-	-	22,000	13,900
บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด	-	0.73 - 8.55	-	-	-	324,000
บริษัท ไซมิส ดลิ่งชัน จำกัด	6.45 - 8.44	6.45 - 8.44	-	-	283,432	256,500
บริษัท ไฮบริด คิดเซน จำกัด	0.73 - 8.44	0.73 - 8.06	-	-	48,090	38,000
บริษัท ไซมิส บิสโทร จำกัด	7.75 - 8.00	7.75 - 7.90	-	-	4,900	7,000
บริษัท ไซมิส สาทร 1 จำกัด	8.00 - 8.12	-	-	-	28,208	-
บริษัท ไซมิส สาทร 2 จำกัด	8.00	-	-	-	26,521	-
บริษัท ไซมิส สาทร 3 จำกัด	8.00 - 8.12	-	-	-	27,825	-
บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด	5.55 - 8.12	-	-	-	2,086,719	-
			-	-	5,339,449	2,893,907
<b>การร่วมค้าและบริษัทร่วม</b>						
บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	2.00	2.00	30,932	20,150	30,932	20,150
บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี 3 จำกัด	7.99 - 8.12	-	550	-	550	-
บริษัท แอมเบอร์ แบงค็อก จำกัด	2.18	-	1,125	-	-	-
รวม			32,607	20,150	5,370,931	2,914,057

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทย่อย	-	-	639,000	2,157,234
รวม	-	-	639,000	2,157,234

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

						หน่วย : พันบาท
	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
	(ร้อยละต่อปี)					
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
บริษัทย่อย						
บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด	-	MLR - 1.50	-	-	-	2,157,234
บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด	MLR - 1.50	-	-	-	562,300	-
บริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด	MLR - 1.50	-	-	-	76,700	-
			-	-	639,000	2,157,234

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมเงินระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (“ผู้กู้”) จำนวน 639.00 ล้านบาท และ 2,157.23 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง บริษัทยินยอมให้เงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ด้วยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากผู้กู้เมื่อสถาบันการเงินดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้ผู้กู้ดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ด้วยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน บริษัทจึงจัดประเภทเงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>				
บริษัทย่อย	-	-	650	61
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	156,150	17,264	144,584	12,646
รวม	156,150	17,264	145,234	12,707
<b>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>				
<b>เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อขาย</b>				
การร่วมค้า	13,044	42,922	13,044	42,922
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3,206	2,936	-	-
รวม	16,250	45,858	13,044	42,922

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน</b>				
บริษัทย่อย	-	-	-	680,000
<b>คอกเบี้ยค้างจ่าย</b>				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	8,881	7,388	186	-
รวม	8,881	7,388	186	-
<b>อื่น ๆ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	12,191	3,402
การร่วมค้า	107,798	71,034	101,593	69,624
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	295,518	452	432	438
รวม	403,316	71,486	114,216	73,464
รวมเข้าหนี้หมุนเวียนอื่น	428,447	124,732	127,446	796,386
<b>เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน</b>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	25,148	1,518	21,325	673
รวม	25,148	1,518	21,325	673
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทย่อย	-	-	200,000	200,000
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	138,328	-	19,786	-
รวม	138,328	-	219,786	200,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจำนวน 680.00 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2567 และวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเพิ่มเติมแก้ไขจำนวนเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวกับบริษัทย่อยดังกล่าว โดยในระหว่างไตรมาสที่ 1 ปี 2567 บริษัทได้คืนเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวกับบริษัทย่อยดังกล่าวรวมทั้งสิ้น 170.00 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 และวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเพิ่มเติมแก้ไขจำนวนเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวกับบริษัทย่อยดังกล่าว โดยในระหว่างไตรมาสที่ 2 ปี 2567 บริษัทได้คืนเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวกับบริษัทย่อยดังกล่าวรวมทั้งสิ้น 220.00 ล้านบาท

**บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567**

ต่อมาเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2567 และวันที่ 20 กันยายน 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเพิ่มเติมแก้ไขจำนวนเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวกับบริษัทย่อยดังกล่าว โดยในระหว่างไตรมาสที่ 3 ปี 2567 บริษัทได้คืนเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวกับบริษัทย่อยดังกล่าวรวมทั้งสิ้น 40.00 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2567 และวันที่ 31 ตุลาคม 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเพิ่มเติมแก้ไขจำนวนเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวกับบริษัทย่อยดังกล่าว โดยบริษัทได้คืนเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวกับบริษัทย่อยดังกล่าวรวมทั้งสิ้น 20.00 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยดังกล่าวได้ยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าว และเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2567 บริษัทได้คืนเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวส่วนที่เหลือทั้งหมดให้กับบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 230.00 ล้านบาท

รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและเป็นเงินกู้ยืมไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท						
	อัตรา ดอกเบี้ย ที่แท้จริง	อัตรา ดอกเบี้ย ที่แท้จริง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
	(ร้อยละต่อปี)					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
บริษัทย่อย						
บริษัท ไชมิส สุรวงศ์ จำกัด	1.35 - 1.68	1.35 - 1.43	-	-	200,000	200,000
รวม			-	-	200,000	200,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง						
บุคคลที่เกี่ยวข้องคนที่ 1	1.68	-	19,786	-	19,786	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องคนที่ 2	1.10	-	118,542	-	-	-
รวม			138,328	-	219,786	200,000



บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	226,010	107,468	107,468
รวม	107,468	226,010	107,468	107,468

รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ที่แท้จริง	ที่แท้จริง	2567	2566	2567	2566
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
<b>(ร้อยละต่อปี)</b>						
<b>เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</b>						
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 1	-	-	107,468	107,468	107,468	107,468
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 2	-	1.10	-	118,542	-	-
รวม			107,468	226,010	107,468	107,468

**เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีกู้ยืมเงินระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจากกรรมการและผู้ถือหุ้น (“ผู้ให้กู้”) โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะรับชำระหนี้จากกลุ่มบริษัทและบริษัทที่ต่อเมื่อธนาคารพาณิชย์ดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้บริษัทย่อยดังกล่าวดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2567 กลุ่มบริษัทได้ชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งแล้วทั้งจำนวน ดังนั้นบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 118.54 ล้านบาท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

**สัญญาที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บริษัทได้ทำสัญญาหลายฉบับกับบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยบริษัทจะให้หรือรับบริการ การบริการด้านทรัพยากรบุคคลและบริหารจัดการแผนกต่าง ๆ และบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจตามปกติของกลุ่มบริษัท โดยบริษัทจะรับหรือจ่ายค่าบริการเหล่านี้ตามอัตราค่าบริการ และผลบังคับใช้ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

**4. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินสด	23,282	1,699	20,872	704
เงินฝากกระแสรายวันและออมทรัพย์	282,353	510,272	54,430	272,045
รวม	305,635	511,971	75,302	272,749

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.13 - 2.00 ต่อปี และร้อยละ 0.13 - 2.00 ต่อปี ตามลำดับ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เป็นสกุลเงินบาท

**5. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น**

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท					
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
ลูกหนี้การค้า					
- บริษัทย่อย	3	-	-	10,806	1,249
- การร่วมค้า	3	5,134	5,649	5,103	5,649
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	457	-	-	-
- บริษัทอื่น		8,472	9,048	781	3,855
		14,063	14,697	16,690	10,753
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		-	(100)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า		14,063	14,597	16,690	10,753

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

		หน่วย : พันบาท			
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น					
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ					
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	32,581	23,288	32,581	23,288
- บริษัทอื่น		194,290	462,057	103,424	101,618
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		-	(2,432)	-	(1,246)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการสุทธิ		226,871	482,913	136,005	123,660
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า					
เงินประกันค่าสาธารณูปโภค		8,576	9,084	5,336	5,651
ดอกเบี้ยค้างรับ					
- บริษัทย่อย	3	-	-	31,613	174,854
- บริษัทร่วม	3	7	-	-	-
- บริษัทอื่น		2,207	2,207	-	-
		2,214	2,207	31,613	174,854
ลูกหนี้อื่น					
- บริษัทย่อย	3	-	-	20,837	33,048
- การร่วมค้าและบริษัทร่วม	3	655	542	606	542
- บริษัทอื่น		199,893	247,209	28,821	89,245
		200,548	247,751	50,264	122,835
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(58,125)	(58,125)	-	-
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		508,945	780,893	292,404	488,925
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		523,008	795,490	309,094	499,678

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระ ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
	2567	2566	งบการเงินเฉพาะกิจการ 2567	2566
<b>บริษัทย่อย</b>				
ยังไม่ได้ถึงกำหนดชำระ	-	-	4,860	1,174
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	5,519	75
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	-	-	378	-
มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	-	-	49	-
ลูกหนี้การค้า - บริษัทย่อย	-	-	10,806	1,249
<b>การร่วมค้า</b>				
ยังไม่ได้ถึงกำหนดชำระ	2,954	848	2,942	848
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	1,316	848	1,296	848
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	864	1,272	865	1,272
มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	-	2,681	-	2,681
ลูกหนี้การค้า - การร่วมค้า	5,134	5,649	5,103	5,649
<b>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
ยังไม่ได้ถึงกำหนดชำระ	-	-	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	457	-	-	-
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	-	-	-	-
มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	457	-	-	-
<b>บริษัทอื่น</b>				
ยังไม่ได้ถึงกำหนดชำระ	3,442	8,734	-	3,855
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	3,552	119	781	-
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	1,451	32	-	-
มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	27	63	-	-
มากกว่า 12 เดือน	-	100	-	-
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น	8,472	9,048	781	3,855
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	(100)	-	-
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น - สุทธิ	8,472	8,948	781	3,855

โดยระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าเฉลี่ยของกลุ่มบริษัทมีระยะเวลา 30 วัน

**บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567**

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้การค้าประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกหนี้ในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอัตราร้อยละ 100 สำหรับลูกหนี้ทุกรายการที่ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตได้บ่งชี้ว่าลูกหนี้เหล่านี้จะไม่สามารถเรียกชำระได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในวิธีที่ใช้ในการประมาณการและสมมติฐานสำคัญระหว่างรอบระยะเวลารายงานปัจจุบัน

ตารางต่อไปนี้จะแสดงรายละเอียดความเสี่ยงของลูกหนี้การค้าตามตารางการตั้งค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของกลุ่มบริษัทและบริษัท ทั้งนี้ ประสบการณ์การขาดทุนทางด้านเครดิตในอดีตของกลุ่มบริษัทและบริษัท ไม่ได้แสดงรูปแบบการขาดทุนที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญสำหรับกลุ่มลูกค้านี้ที่แตกต่างกัน ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่พิจารณาจากสถานะที่ถึงกำหนดชำระในอดีตจึงไม่ได้แยกความแตกต่างระหว่างลูกค้านี้กลุ่มต่าง ๆ

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		งบการเงินรวม					รวม
		ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้					
	ยังไม่ถึง กำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน		
ยอดลูกหนี้การค้า							
การร่วมค้า	2,954	1,316	864	-	-	5,134	
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	457	-	-	-	457	
บริษัทอื่น	3,442	3,552	1,451	27	-	8,472	
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0%	0%	0%	0%	100%		
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-	-	-	
						14,063	

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้					
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	รวม	
ยอดลูกหนี้การค้า							
บริษัทย่อย	4,860	5,519	379	49	-	10,807	
การร่วมค้า	2,942	1,296	865	-	-	5,103	
บริษัทอื่น	-	781	-	-	-	781	
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0%	0%	0%	0%	100%		
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-	-	-	
							16,691

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	งบการเงินรวม					รวม
	ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้					
	ยังไม่ถึง กำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	
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%	
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-	(100)	(100)
						14,597

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

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

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม	
	2567	2566
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	(100)	(100)
กลับรายการผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	100	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	(100)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

6. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนและลูกหนี้ขายผ่อนชำระ

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนและลูกหนี้ขายผ่อนชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนหมุนเวียน	1,396	957	628	412
ลูกหนี้ขายผ่อนชำระหมุนเวียน	1,645	-	-	-
รวมหมุนเวียน	3,041	957	628	412
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนไม่หมุนเวียน	15,819	17,215	7,576	8,204

6.1 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดลูกหนี้ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุน:				
ปีที่ 1	4,117	3,860	2,054	1,926
ปีที่ 2	4,245	4,117	2,119	2,054
ปีที่ 3	4,246	4,245	2,119	2,119
ปีที่ 4	4,529	4,246	2,260	2,119
ปีที่ 5	4,670	4,529	2,330	2,260
ถัดจากปีที่ 5	6,517	11,187	3,268	5,598
การรับชำระตามสัญญาเช่าที่ไม่คิดลด	28,324	32,184	14,150	16,076
หัก รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	(11,109)	(14,012)	(5,946)	(7,460)
เงินลงทุนตามสัญญาเช่า - สุทธิ	17,215	18,172	8,204	8,616

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
การรับชำระตามสัญญาเช่าที่ไม่คิดลด				
วิเคราะห์ตามการครบกำหนด:				
ได้รับคืนภายใน 12 เดือน	4,117	3,860	2,054	1,926
ได้รับคืนหลังจาก 12 เดือน	24,207	28,324	12,096	14,150
	28,324	32,184	14,150	16,076

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	หน่วย : พันบาท			
เงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าวิเคราะห์				
ตามการครบกำหนด:				
ได้รับคืนภายใน 12 เดือน	1,396	957	628	412
ได้รับคืนหลังจาก 12 เดือน	15,819	17,215	7,576	8,204
	<u>17,215</u>	<u>18,172</u>	<u>8,204</u>	<u>8,616</u>

ในระหว่างปี ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนลดลงเนื่องจากการจ่ายชำระปกติ

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเนื่องจากสัญญาเช่าทั้งหมดอยู่ในสกุลเงินบาท

ตารางต่อไปนี้แสดงจำนวนเงินที่รวมอยู่ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	หน่วย : พันบาท			
รายได้ทางการเงินจากเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า	2,903	3,046	1,514	1,581

สัญญาเช่าเงินทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีลักษณะการรับค่าเช่าผันแปร

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเฉลี่ยของสัญญาอยู่ที่ประมาณ ร้อยละ 15.12 - 18.00 ต่อปี และร้อยละ 18.00 ต่อปี ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 : ร้อยละ 15.12 - 18.00 ต่อปี และร้อยละ 18.00 ต่อปี)

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าสำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้ และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกหนี้ในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอัตราร้อยละ 100 สำหรับลูกหนี้ทุกรายการที่ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตได้บ่งชี้ว่าลูกหนี้เหล่านี้จะไม่สามารถเรียกชำระได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในวิธีที่ใช้ในการประมาณการและสมมติฐานสำคัญระหว่างรอบระยะเวลารายงานปัจจุบัน



บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

6.2 ลูกหนี้ขายผ่อนชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย (งบเฉพาะกิจการ : ไม่มี)

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2567	2566
ยอดยกมาต้นปี	-	-
บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี	2,829	-
หัก รับชำระระหว่างปี	(200)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	2,629	-
หัก รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้	(229)	-
ลูกหนี้ขายผ่อนชำระและดอกเบี้ยค้างรับ	2,400	-
หัก กำไรขั้นต้นจากการขายผ่อนชำระรอรับรู้	(755)	-
ลูกหนี้ขายผ่อนชำระและดอกเบี้ยค้างรับ - สุทธิ	1,645	-

7. เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้

เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้ (งบการเงินเฉพาะกิจการ : ไม่มี)

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2567	2566
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	76,947	96,169
บวก ดอกเบี้ยค้างรับ	14,009	7,889
รวมเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิจากรายได้รอตัดบัญชี และดอกเบี้ยค้างรับ	90,956	104,058
หัก การเปลี่ยนแปลงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	4,547	8,289
รวมเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิ	95,503	112,347
หัก เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี	(16,635)	(21,997)
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิที่คาดว่าจะได้รับชำระเกินกว่าหนึ่งปี	78,868	90,350

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีรายการเคลื่อนไหวของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม	
	2567	2566
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	112,347	118,573
บวก ดอกเบี้ยค้างรับที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี	11,251	11,274
หัก		
สัดส่วนที่ลดลงจากการรับชำระหนี้ระหว่างปี	(7,809)	(7,272)
สัดส่วนที่ลดลงจากการรับชำระหนี้โดยการประมูลซื้อสินทรัพย์ระหว่างปี	(13,471)	(6,874)
สัดส่วนที่ลดลงจากการขายเงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ทอดตลาดที่กรมบังคับคดี	(3,073)	(11,643)
การเปลี่ยนแปลงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(3,742)	8,289
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	95,503	112,347

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทไม่มีการประมูลซื้อลูกหนี้เงินให้สินเชื่อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ของบริษัทย่อยมีหลักประกันที่ถือไว้ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยมีมูลค่าหลักประกันรวม 143.77 ล้านบาท โดยมีมูลค่าหลักประกันดังกล่าวอ้างอิงราคาประเมินของสถาบันการเงิน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 178.74 ล้านบาท)

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทประมาณการค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเป็นจำนวนเงินเท่ากับค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ทั้งนี้ ไม่มียอดลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่ผิคนัดชำระและได้พิจารณาถึงประสิทธิภาพการผิคนัดชำระหนี้ในอดีตพร้อมกับมูลค่าของหลักประกันที่ถืออยู่เหนือเงินให้สินเชื่อจากการซื้อผู้บริหารของบริษัทพิจารณาว่าไม่มีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่ด้อยค่า

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

8. สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<b>ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา</b>				
ที่ดิน	4,631,862	5,182,107	2,927,217	3,090,667
ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	5,703,091	5,195,941	1,960,352	1,153,356
คอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน	1,490,847	1,201,158	938,339	708,509
	<u>11,825,800</u>	<u>11,579,206</u>	<u>5,825,908</u>	<u>4,952,532</u>
<b>สินค้ำสำเร็จรูป</b>				
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	1,383,690	1,079,537	71,380	123,955
บ้านพร้อมที่ดิน	108,504	28,595	108,148	28,595
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้ำลดลง	(487)	(487)	(206)	(206)
	<u>1,491,707</u>	<u>1,107,645</u>	<u>179,322</u>	<u>152,344</u>
อาหารและเครื่องดื่ม	3,536	1,406	-	1,072
วัสดุสิ้นเปลือง	23,527	11,484	2,355	2,205
สินค้ำสำเร็จรูปอื่น	6,135	9,011	-	-
	<u>13,350,705</u>	<u>12,708,752</u>	<u>6,007,585</u>	<u>5,108,153</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชี 11,825.32 ล้านบาท และ 5,801.96 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 11,534.22 ล้านบาท และ 4,950.17 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18 19 และ 28)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำสินค้ำสำเร็จรูปบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,153.09 ล้านบาท และ 62.45 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 888.28 ล้านบาท และ 139.51 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18 19 และ 28)

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาจำนวน 623.84 ล้านบาท และ 284.52 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 474.12 ล้านบาท และ 224.79 ล้านบาท ตามลำดับ) (ดูหมายเหตุข้อ 29)

ในระหว่างปี 2567 กลุ่มบริษัทได้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท ไซมิส สาทร 1 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีที แอสเสท จำกัด”) บริษัท ไซมิส สาทร 2 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีที แอสเสท จำกัด”) และ บริษัท ไซมิส สาทร 3 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีที แอสเสท จำกัด”) โดยกลุ่มบริษัทพิจารณารายการดังกล่าวเป็นการซื้อสินทรัพย์ โดยมีสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ ดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	บริษัท ไซมิส สาทร 1 จำกัด	บริษัท ไซมิส สาทร 2 จำกัด	บริษัท ไซมิส สาทร 3 จำกัด	รวม
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,049	3,632	1,005	5,686
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	519	495	443	1,457
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
อาคารชุดพักอาศัยที่แสดงเป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	30,186	29,021	29,427	88,634
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(118)	(209)	(76)	(403)
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาว	(28,608)	(29,521)	(28,125)	(86,254)
สินทรัพย์และหนี้สินระบุได้สุทธิ	3,028	3,418	2,674	9,120
เงินค่าซื้อหุ้นสามัญ	(1,000)	(1,000)	(1,000)	(3,000)
ผลแตกต่างระหว่างจำนวนเงินค่าซื้อ หุ้นสามัญกับสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้	2,028	2,418	1,674	6,120

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลแตกต่างระหว่างจำนวนเงินค่าซื้อหุ้นสามัญกับสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ จำนวน 6.12 ล้านบาท เป็นรายการปรับปรุงมูลค่าอาคารชุดพักอาศัยซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของสินค้าย่อยในงบการเงินรวม (ดูหมายเหตุข้อ 10)

## 9. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินฝากสถาบันการเงินประเภทฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกันสกุลเงินบาท จำนวน 5.49 ล้านบาท และ 0.06 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 8.43 ล้านบาท และ 6.83 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งเป็นเงินฝากประจำที่ครบกำหนดภายใน 3 เดือน ซึ่งมีไว้เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ โดยสามารถเบิกใช้ได้แต่ต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน 1.2 - 1.5 เท่าของจำนวนเงินที่เบิกใช้ (ดูหมายเหตุข้อ 18 และ 28)

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ๒๕๖๗

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน		งบการเงินเฉพาะกิจการ				มูลค่าการค้า		เงินลงทุนในบริษัทย่อย ตามวิธีราคาทุน - สุทธิ	หน่วย : พันบาท
		ความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว	วิธีราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า ของเงินลงทุน				
		2567	2566		2567	2566		2567	2566		
		ร้อยละ	ร้อยละ								
บริษัทย่อยทางตรง											
บริษัท ไชยมิตร สุรวงศ์ จำกัด <sup>(๑)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	0.50	0.50	201,000	201,000	13,148	13,148	-	-	13,148	13,148
บริษัท ไชยมิตร สุขุมวิท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	149,485	149,485	378,337	378,337	-	-	378,337	378,337
บริษัท ไชยมิตร ครินส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	60.00	60.00	217,000	217,000	130,200	130,200	-	-	130,200	130,200
บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๘ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	94.04	94.04	10,000	10,000	9,404	9,404	-	-	9,404	9,404
บริษัท ไชยมิตร พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการบริหารงานจัดการ ดูแล นิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร	99.98	99.98	5,000	5,000	4,999	4,999	-	-	4,999	4,999
บริษัท ไชยมิตร พระรามเก้า จำกัด <sup>(๒)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	97.62	97.62	220,000	220,000	214,759	214,759	-	-	214,759	214,759
บริษัท ไชยมิตร เวลท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	100,000	100,000	100,000	100,000	-	-	100,000	100,000
บริษัท ไชยมิตร อินเทลลิเจนซ์ จำกัด	ศูนย์ฝึกอบรม	99.97	99.97	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000
บริษัท ไชยมิตร เทสท์ จำกัด	ร้านอาหาร	59.97	59.97	1,000	1,000	600	600	-	-	600	600
บริษัท ไชยมิตร เวลเนส จำกัด	ให้คำปรึกษาด้านส่งเสริมสุขภาพ	51.00	51.00	1,000	1,000	510	510	-	-	510	510
บริษัท ไชยมิตร เทคโนโลยี จำกัด	วิจัยและพัฒนา	99.99	99.99	10,000	10,000	10,000	10,000	-	-	10,000	10,000
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไชยมิตร แอนด์ เวลท์ จำกัด	บริหารสินทรัพย์	70.00	70.00	30,000	30,000	21,000	21,000	-	-	21,000	21,000
บริษัท ไชยมิตร รังสิต จำกัด <sup>(1)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	22.10	22.10	405,000	405,000	89,500	89,500	-	-	89,500	89,500
บริษัท ไฮบริด คิทเช่น จำกัด	ให้บริการเช่าพื้นที่และอุปกรณ์ครัว	99.99	99.99	25,000	25,000	25,000	25,000	-	-	25,000	25,000
บริษัท ไชยมิตร คลังชั้น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000
บริษัท ไชยมิตร บีทีโพร จำกัด	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	80.00	80.00	1,000	1,000	800	600	-	-	800	600

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

งบการเงินเฉพาะกิจการ (ต่อ)					หน่วย : พันบาท	
บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน)	บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน		ค่าเผื่อการด้อยค่า	
			ความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว	วิธีราคาทุน	เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน - สุทธิ
			2567 ร้อยละ	2567	2566	2567
บริษัทย่อยทางตรง (ต่อ)						
บริษัท ไชยมิตร เอสเตท 1 จำกัด		พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามแผนการพัฒนาธุรกิจ	99.98	1,000	1,000	1,000
บริษัท ไชยมิตร มินบุรี การแพทย์ จำกัด <sup>(4)</sup>		กิจกรรมเคลื่อนที่โรคทั่วไป	51.00	1,000	1,000	510
บริษัท ไชยมิตร ฮอสพิทอลลิตี 2 จำกัด		บริหารธุรกิจ โรงแรม	99.98	1,000	1,000	1,000
บริษัท อินเตอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		ส่งเสริมการตลาด	99.97	46	-	46
บริษัท ไชยมิตร สาทร 1 จำกัด		พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.98	1,000	-	1,000
บริษัท ไชยมิตร สาทร 2 จำกัด		พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.98	1,000	-	1,000
บริษัท ไชยมิตร สาทร 3 จำกัด		พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.98	1,000	-	1,000
รวม				1,005,813	1,003,057	1,005,813

บริษัทย่อยทางอ้อม

บริษัท ไร่ร่มธานี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	100.00	10,000	10,000	-	10,000	10,000
(1) สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวร้อยละ 22.10 เป็นเงินจำนวน 89.50 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 4.50 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 5.00 ล้านบาท และมีหุ้นสามัญจำนวน 4.00 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 400.00 ล้านบาท โดย หุ้นสามัญ 1 หุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง และหุ้นสามัญที่มีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว								
(2) สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวร้อยละ 97.62 เป็นเงินจำนวน 214.75 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 34.75 ล้านบาท และหุ้นสามัญจำนวน 180.00 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 40.00 ล้านบาท และมีหุ้นสามัญจำนวน 1.80 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 180.00 ล้านบาท โดย หุ้นสามัญ 1 หุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง และหุ้นสามัญที่มีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว								
(3) สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวร้อยละ 0.50 เป็นเงินจำนวน 1.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1.00 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 1.00 ล้านบาท และมีหุ้นสามัญจำนวน 2.00 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 200.00 ล้านบาท โดย หุ้นสามัญ 1 หุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง และหุ้นสามัญที่มีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว								
(4) เดิมชื่อ “บริษัท ไชยมิตร ฮอสพิทอลลิตี 1 จำกัด”								

## บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

#### บริษัท ไชมิส สุรวงศ์ จำกัด

เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติให้ บริษัท ไชมิส 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 ไชมิส สุรวงศ์ จำกัด มีมติอนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2565 ในวันที่ 7 เมษายน 2566 ซึ่งบริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 4,000 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 40.00 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไชมิส 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 ไชมิส สุรวงศ์ จำกัด ได้รับชำระค่าหุ้นครบถ้วนและได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2566

#### บริษัท ไชมิส ควินส์ จำกัด

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

ต่อมาเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไชมิส ควินส์ จำกัด มีมติอนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2565 ในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 7.00 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 15.19 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไชมิส ควินส์ จำกัด มีมติอนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2566 ในวันที่ 5 มีนาคม 2567 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 18.50 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 40.15 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไชมิส ควินส์ จำกัด มีมติอนุมัติการจ่ายปันผลระหว่างกาลจากกำไรสุทธิประจำปี 2566 ในวันที่ 27 สิงหาคม 2567 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 9.50 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 20.62 ล้านบาท

## **บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

### **หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567**

#### **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 ประกอบด้วยหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติให้ยุติการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าว

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 และ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด ได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2566

#### **บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด**

เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด มีมติอนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสะสมไตรมาส 3 ปี 2566 ในวันที่ 29 มีนาคม 2567 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 100.00 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 10.00 ล้านบาท

#### **บริษัท ไซมิส บิสโทร จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด”)**

เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 บริษัทได้ขายหุ้นสามัญจำนวน 1,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 0.10 ล้านบาทให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัท 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

ต่อมาเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทมีมติให้บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ไซมิส บิสโทร จำกัด จากผู้ถือหุ้นร่วมทุน เป็นจำนวน 2,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 0.20 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 80 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2567



## บริษัท ไซมิส เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

#### 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 มินบุรี การแพทย์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 1 จำกัด”)

เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 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

ต่อมาเมื่อวันที่ 4 เมษายน 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทมีมติอนุมัติจำหน่ายหุ้นสามัญจำนวน 4,900 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 0.49 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในนามบริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 1 จำกัด ลดลงเหลือร้อยละ 51 โดยบริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 1 จำกัด ได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2567 เรียบร้อยแล้ว

ต่อมาเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 1 จำกัด มีมติพิเศษ อนุมัติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทจากเดิม “บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 1 จำกัด” เปลี่ยนเป็น “บริษัท ไซมิส มินบุรี การแพทย์ จำกัด” และเปลี่ยนวัตถุประสงค์ของบริษัทจากดำเนินการธุรกิจด้านการบริหารโรงแรมเป็นคลินิกโรคทั่วไป บริษัท ไซมิส มินบุรี การแพทย์ จำกัด ได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2567 เรียบร้อยแล้ว

#### บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 2 จำกัด

เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 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 ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

#### บริษัท อินเตอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2567 บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญบริษัท อินเตอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลที่เขตปกครองพิเศษฮ่องกง เพื่อดำเนินงานส่งเสริมการตลาดของอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท โดยบริษัทได้เข้าซื้อหุ้นสามัญ อินเตอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 9,997 หุ้น จากผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 10,000 ดอลลาร์ฮ่องกง หรือเทียบเท่าจำนวน 46,459 บาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัท อินเตอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด คิดเป็นร้อยละ 99.97 โดย บริษัท อินเตอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นแล้ว โดยกลุ่มบริษัทรับรู้ผลแตกต่างระหว่างจำนวนเงินค่าซื้อหุ้นสามัญกับสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ จำนวน 0.23 ล้านบาท เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

#### บริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด

เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ไซมิส 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 ไซมิส สาทร 1 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีที แอสเสท จำกัด”)

เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าลงทุน บริษัท บีทีที แอสเสท จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 1.00 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัท บีทีที แอสเสท จำกัด จำนวน 9,998 หุ้น มูลค่า 1.00 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 99.98

ต่อมา เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2567 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท บีทีที แอสเสท จำกัด มีมติพิเศษอนุมัติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทจากเดิม “บริษัท บีทีที แอสเสท จำกัด” เปลี่ยนเป็น “บริษัท ไซมิส สาทร 1 จำกัด” โดยบริษัท บีทีที แอสเสท จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2567

ต่อมา เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2567 บริษัทมีอำนาจการควบคุม เนื่องจากบริษัทได้ดำเนินการชำระค่าหุ้นและได้รับการโอนหุ้นแล้ว โดยกลุ่มบริษัทพิจารณารายการเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ไซมิส สาทร 1 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีที แอสเสท จำกัด”) เป็นการซื้อสินทรัพย์

โดยกลุ่มบริษัทรับรู้ผลแตกต่างระหว่างจำนวนเงินค่าซื้อหุ้นสามัญกับสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้จำนวน 2.03 ล้านบาท เป็นรายการปรับปรุงมูลค่าต้นทุนของสินทรัพย์ที่ได้มา (ดูหมายเหตุข้อ 8)

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

#### บริษัท ไซมิส สาทร 2 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ทีบีที แอสเสท จำกัด”)

เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัท มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าลงทุน บริษัท ทีบีที แอสเสท จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็น หุ้นสามัญ จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 1.00 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว จำนวน 9,998 หุ้น มูลค่า 1.00 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 99.98

ต่อมา เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2567 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท ทีบีที แอสเสท จำกัด มีมติพิเศษอนุมัติให้ เปลี่ยนชื่อบริษัทจากเดิม “บริษัท ทีบีที แอสเสท จำกัด” เปลี่ยนเป็น “บริษัท ไซมิส สาทร 2 จำกัด” บริษัทย่อย ดังกล่าวได้ จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2567

ต่อมา เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2567 บริษัทมีอำนาจการควบคุม เนื่องจากบริษัทได้ดำเนินการชำระค่าหุ้นและได้รับการโอนหุ้นแล้ว โดยกลุ่มบริษัทพิจารณารายการเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ไซมิส สาทร 2 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ทีบีที แอสเสท จำกัด”) เป็นการซื้อสินทรัพย์

โดยกลุ่มบริษัทรับรู้ผลแตกต่างระหว่างจำนวนเงินค่าซื้อหุ้นสามัญกับสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ จำนวน 2.42 ล้านบาท เป็นรายการปรับปรุงมูลค่าต้นทุนของสินทรัพย์ที่ได้มา (ดูหมายเหตุข้อ 8)

#### บริษัท ไซมิส สาทร 3 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ทีทีบี แอสเสท จำกัด”)

เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัท มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าลงทุน บริษัท ทีทีบี แอสเสท จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็น หุ้นสามัญ จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 1.00 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว จำนวน 9,998 หุ้น มูลค่า 1.00 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 99.98

ต่อมา เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2567 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท ทีทีบี แอสเสท จำกัด มีมติพิเศษอนุมัติให้ เปลี่ยนชื่อบริษัทจากเดิม “บริษัท ทีทีบี แอสเสท จำกัด” เปลี่ยนเป็น “บริษัท ไซมิส สาทร 3 จำกัด” บริษัทย่อย ดังกล่าวได้ จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2567

ต่อมา เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2567 บริษัทมีอำนาจการควบคุม เนื่องจากบริษัทได้ดำเนินการชำระค่าหุ้นและได้รับการโอนหุ้นแล้ว โดยกลุ่มบริษัทพิจารณารายการเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ไซมิส สาทร 3 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ทีทีบี แอสเสท จำกัด”) เป็นการซื้อสินทรัพย์

โดยกลุ่มบริษัทรับรู้ผลแตกต่างระหว่างจำนวนเงินค่าซื้อหุ้นสามัญกับสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ จำนวน 1.67 ล้านบาท เป็นรายการปรับปรุงมูลค่าต้นทุนของสินทรัพย์ที่ได้มา (ดูหมายเหตุข้อ 8)

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงิน โดยสรุปของบริษัทย่อยแต่ละรายที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท (ข้อมูลแสดงด้วยจำนวนก่อนการตัดรายการระหว่างกัน)

	บริษัท ไชมิส ควีนส์ จำกัด	บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด	บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไชมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด	บริษัท ไชมิส รัชดิด จำกัด	หน่วย : พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566	2567	2566	2566
งบฐานะการเงินโดยสรุป					
ส่วนที่หมุนเวียน					
สินทรัพย์	214,868	430,770	5,190,969	6,648,832	1,087,792
หนี้สิน	(99,708)	(89,917)	(3,381,067)	(1,815,166)	(366,820)
รวมสินทรัพย์ (หนี้สิน) หมุนเวียนสุทธิ	115,160	340,853	1,809,902	4,833,666	720,972
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน					
สินทรัพย์	533,675	353,453	378,235	61,346	17,651
หนี้สิน	(84,433)	(81,185)	(1,504,611)	(4,851,643)	(354,430)
รวมสินทรัพย์ (หนี้สิน) ไม่หมุนเวียนสุทธิ	449,242	272,268	(1,126,376)	(4,790,297)	(336,779)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	338,641	367,873	688,032	63,072	84,092
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	225,761	245,248	(4,506)	(19,703)	300,101
สินทรัพย์สุทธิ	564,402	613,121	683,526	43,369	384,193

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	บริษัท ไชมิส ควีนส์ จำกัด		บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด		บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไชมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด		บริษัท ไชมิส รัชดิต จำกัด		หน่วย : พันบาท
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม									
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จก่อนโดยสรุป									
รายได้	104,552	122,011	3,000,445	401,771	12,754	11,286	75,679	261,700	
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	34,809	180,850	800,502	29,061	(6,321)	5,718	2,502	(24,537)	
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(8,113)	(36,178)	(160,744)	(6,184)	1,259	(1,049)	(500)	4,907	
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	26,696	144,672	639,758	22,877	(5,062)	4,669	2,002	(19,630)	
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	16,018	86,803	624,532	22,333	(3,543)	3,268	442	(4,338)	
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจควบคุม	10,678	57,869	15,226	544	(1,519)	1,401	1,560	(15,292)	
งบกระแสเงินสดโดยสรุป									
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	62,765	127,873	1,279,198	(1,771,946)	11,609	(91,064)	224,928	(86,571)	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(6,452)	(129,061)	(191,539)	2,426	-	14,620	(89)	(140,444)	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(75,950)	(30,198)	(1,094,607)	1,867,496	(10,280)	77,129	(236,116)	122,423	
เงินสดและการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(19,637)	(31,386)	(6,948)	97,976	1,329	685	11,277	(104,592)	
เงินสดและการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	36,709	68,095	117,355	19,379	1,636	951	238	104,830	
เงินสดและการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	17,072	36,709	110,407	117,355	2,965	1,636	11,515	238	

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

11. เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		วิธีส่วนได้เสีย		วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน	
		2567	2566	2567	2566	2567	2566
		ร้อยละ	ร้อยละ				
<b>บริษัทร่วมค้า</b>							
บริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและให้เช่า อสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	57,549	58,362	28,458	28,458
บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด	ให้บริการด้านการ บริหารจัดการโรงแรม	49.00	49.00	3,591	1,971	-	-
บริษัท ไซมิส พราวินีย จำกัด	เพื่อสุขภาพประเภท เสริมความงาม	60.00	60.00	-	57	600	600
บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด	พัฒนาโครงการและ บริหารธุรกิจโรงแรม	51.00	51.00	28,380	28,469	76,500	76,500
บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	19.00	19.00	-	567	950	950
<b>บริษัทร่วม</b>							
บริษัท แอมเบอร์ แบงค็อก จำกัด	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	25.00	-	-	-	-	-
				89,520	89,426	106,508	106,508

**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 60.00 และมีสถานะความสัมพันธ์เป็นการร่วมค้าตามข้อตกลงในหนังสือข้อตกลงของผู้ถือหุ้น ซึ่งกำหนดให้มีอำนาจควบคุมร่วมกัน บริษัทร่วมค้าดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

#### บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี 3 จำกัด

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี 3 จำกัด เป็นการร่วมค้า เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการและบริหารธุรกิจโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,700,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 170.00 ล้านบาท และมีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญ หุ้นละ 25 บาท เป็นจำนวนเงิน 42.50 ล้านบาท บริษัทได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2566

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

ต่อมาเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2566 มีมติพิเศษลดทุนจดทะเบียนของบริษัทและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ จาก 170.00 ล้านบาท เป็น 150.00 ล้านบาท โดยยกเลิกใบหุ้นเดิมเพื่อออกใบหุ้นใหม่ และจัดสรรสัดส่วนการถือหุ้นและจำนวนหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้น และผู้ถือหุ้นร่วมทุนใหม่ บริษัทได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2566

#### บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 13/2566 มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าลงนามสัญญาร่วมทุนกับบริษัท ไคนาสตี้ สโตน จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 20,000 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 30,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 5.00 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัทร่วมค้าเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,800 หุ้น มูลค่าหุ้น 100 บาท และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 5,700 หุ้น มูลค่าหุ้น 100 บาท เป็นเงินจำนวน 0.95 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัท ดังกล่าวร้อยละ 19.00

ต่อมาเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท ไคนาสตี้ สโตน จำกัด มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทจากเดิม บริษัท ไคนาสตี้ สโตน จำกัด เปลี่ยนเป็น “บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด” บริษัทร่วมค้าดังกล่าวได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2566

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

#### บริษัท แอมเบอร์ แบงค็อก จำกัด

เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มีมติอนุมัติให้ซื้อหุ้นสามัญตามสัญญาการร่วมทุนของ บริษัท แอมเบอร์ แบงค็อก จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม โดย บริษัท แอมเบอร์ แบงค็อก จำกัด มีทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท โดยบริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด ซื้อหุ้นสามัญในบริษัทดังกล่าวในอัตราร้อยละ 25.00 ของทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนเงิน 0.25 ล้านบาท บริษัทดังกล่าวจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2567

ต่อมาเมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มีมติอนุมัติให้เข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท แอมเบอร์ แบงค็อก จำกัด จาก บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด ตามสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดของ บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด เป็นจำนวน 2,500 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 0.25 ล้านบาท บริษัทร่วมดังกล่าวได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2567

รายการเคลื่อนไหวในเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2567	2566
ณ วันที่ 1 มกราคม	137,423	60,792
ลงทุนเพิ่มระหว่างปี	250	78,050
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	(156)	(1,419)
	137,517	137,423
หัก รายการระหว่างกันที่ยังไม่ได้รับรู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(47,997)	(47,997)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	89,520	89,426



บริษัท ไชยิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการกระทบบยอดข้อมูลทางการเงินข้างต้นกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียในการร่วมค่าและบริษัทร่วมที่รับรู้ในงบการเงินรวมที่มีสาระสำคัญ เป็นดังนี้

	บริษัท ออคโด - เซ็ด (ไทย) จำกัด	บริษัท ไชยิส แอสเสท กรีน จำกัด	บริษัท ไชยิส แอสเสท ควีน จำกัด	บริษัท ไชยิส พรวิเนีย จำกัด	บริษัท ไชยิส สอติพอลลิตี 3 จำกัด	บริษัท ไชยิส ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท ไชยิส เอมเมอร์ แบงค็อก จำกัด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2567	2567	2567	2567	2567	2567	2567
สินทรัพย์ (หนี้สิน) สุทธิของการร่วมค่าและบริษัทร่วม	112,132	7,328	4,024	(357)	149,933	(399)	(2,052)
สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท (ร้อยละ)	51	49	49	60	51	19	25
ส่วนได้เสียในการร่วมค่าและบริษัทร่วม	57,187	3,591	1,972	(214)	76,377	(76)	(513)
หัก ส่วนได้เสียในการร่วมค่าและบริษัทร่วมที่เกินมูลค่าเงินลงทุน	-	-	-	214	-	76	513
ส่วนเกินมูลค่าตามบัญชีของสัญญาจะซื้อจะขายห้ของคงเหลือ	57,187	3,591	1,972	-	76,377	-	-
กำไรที่ยังไม่ได้รับรู้จากการขายสินทรัพย์ระหว่างกัน	362	-	-	-	-	-	-
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียเงินลงทุนในการร่วมค่าและบริษัทร่วม	-	-	-	-	(47,997)	-	-
	57,549	3,591	1,972	-	28,380	-	-
	58,362	3,591	1,972	-	28,469	-	-
						567	-



บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

12. ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	52,942	35,101	43,029	31,528
ลูกหนี้เงินประกัน	1,630	2,931	829	861
	<u>54,572</u>	<u>38,032</u>	<u>43,858</u>	<u>32,389</u>

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	1,664,893	865,963	1,083,326	733,045
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	5,433	1,795	5,433	1,280
รับโอนมาจากสินค้าคงเหลือ	59,810	468,685	36,611	238,662
รับโอนมาจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	68,721	3,274	15,286	6,669
โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	(5,723)	-	(5,270)
ลดลงระหว่างปี	(14,180)	(12,345)	-	(12,040)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(14,460)	-	(12,168)	-
การเปลี่ยนแปลงในยุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์	24,438	346,624	16,802	124,360
เพื่อการลงทุนในระหว่างปี (ดูหมายเหตุข้อ 24)				
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงประเภทสินทรัพย์	(32,236)	(3,380)	(4,517)	(3,380)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>1,762,419</u>	<u>1,664,893</u>	<u>1,140,773</u>	<u>1,083,326</u>

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการจำนวน 102.58 ล้านบาทและ 62.61 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 : จำนวน 86.60 ล้านบาท และ 55.92 ล้านบาท ตามลำดับ)

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการจำนวน 1.37 ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 : จำนวน 3.84 ล้านบาท และ 3.81 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทนำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วนมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,687.62 ล้านบาท และ 1,073.17 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 1,624.95 ล้านบาท และ 1,026.02 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหนี้กู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18 19 และ 28)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทเป็นพื้นที่สำนักงานและห้องชุดให้เช่า กลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระด้วยวิธีรายได้ วิธีราคาตลาด และวิธีราคาทุน

ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินเฉพาะ		ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม
	งบการเงินรวม	กิจการ	เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	85 - 100	85 - 100	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	8.5	8.5	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราส่วนรายได้ที่ได้รับจาก การลงทุน (ร้อยละ)	5.13	5.13	มูลค่ายุติธรรมลดลง

ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินรวม					
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า/(ออก) จาก สินค้าคงเหลือและ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	โอนเข้า/(ออก)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
<b>ราคาทุน</b>						
ที่ดิน	796,900	-	-	-	-	796,900
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	1,584,524	-	-	-	-	1,584,524
รวมที่ดิน	2,381,424	-	-	-	-	2,381,424
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	4,594	-	-	-	-	4,594
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	1,693,252	250,573	(4,133)	665,331	1,266,138	3,871,161
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	212,694	60,786	(10,278)	(383)	354	263,173
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	28,556	563	(663)	-	-	28,456
ยานพาหนะ	10,851	1,291	(2,353)	-	-	9,789
สำนักงานขายชั่วคราว	87,039	22	(4,429)	-	-	82,632
อุปกรณ์อื่น	8,736	5,637	(416)	(891)	-	13,066
<b>รวม</b>	<b>4,427,146</b>	<b>318,872</b>	<b>(22,272)</b>	<b>664,057</b>	<b>1,266,492</b>	<b>6,654,295</b>
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>						
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(4,594)	-	-	-	-	(4,594)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(101,609)	(57,687)	1,116	-	-	(158,180)
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	(91,801)	(43,697)	6,729	18	-	(128,751)
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	(18,993)	(3,517)	501	-	-	(22,009)
ยานพาหนะ	(6,887)	(1,226)	1,261	-	-	(6,852)
สำนักงานขายชั่วคราว	(75,251)	(8,354)	3,708	-	-	(79,897)
อุปกรณ์อื่น	(606)	(656)	18	46	-	(1,198)
<b>รวม</b>	<b>(299,741)</b>	<b>(115,137)</b>	<b>13,333</b>	<b>64</b>	<b>-</b>	<b>(401,481)</b>
งานระหว่างก่อสร้าง	1,109,460	179,819	-	-	(1,266,492)	22,787
<b>ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์</b>	<b>5,236,865</b>					<b>6,275,601</b>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

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 สินค้าคงเหลือและ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	โอนเข้า/(ออก)	
<b>ราคาทุน</b>						
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
<b>รวม</b>	<b>2,535,792</b>	<b>67,909</b>	<b>(160,041)</b>	<b>1,856,413</b>	<b>127,073</b>	<b>4,427,146</b>
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>						
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)
<b>รวม</b>	<b>(241,558)</b>	<b>(77,620)</b>	<b>28,074</b>	<b>(8,637)</b>	<b>-</b>	<b>(299,741)</b>
งานระหว่างก่อสร้าง	884,099	394,038	(1,793)	(39,811)	(127,073)	1,109,460
<b>ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์</b>	<b>3,178,333</b>					<b>5,236,865</b>

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2567	พันบาท	115,137
2566	พันบาท	77,620

บริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
			ลดลง	โอนเข้า/(ออก) จาก สินค้าคงเหลือและ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	โอนเข้า/(ออก)	
<b>ราคาทุน</b>						
ที่ดิน	339,153	-	-	-	-	339,153
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	1,332,046	-	-	-	-	1,332,046
รวมที่ดิน	1,671,199	-	-	-	-	1,671,199
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	4,594	-	-	-	-	4,594
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	788,748	256,917	(4,133)	(16,383)	2,008	1,027,157
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	80,149	11,739	(6,133)	-	-	85,755
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	12,970	423	(367)	-	-	13,026
ยานพาหนะ	4,998	1,222	(19)	-	-	6,201
สำนักงานขายชั่วคราว	90,273	-	(4,429)	-	-	85,844
<b>รวม</b>	<b>2,652,931</b>	<b>270,301</b>	<b>(15,081)</b>	<b>(16,383)</b>	<b>2,008</b>	<b>2,893,776</b>
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>						
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(4,594)	-	-	-	-	(4,594)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(80,258)	(21,739)	1,116	1,097	-	(99,784)
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	(52,761)	(11,240)	5,652	-	-	(58,349)
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	(11,472)	(513)	344	-	-	(11,641)
ยานพาหนะ	(4,321)	(210)	16	-	-	(4,515)
สำนักงานขายชั่วคราว	(75,235)	(8,334)	3,708	-	-	(79,861)
<b>รวม</b>	<b>(228,641)</b>	<b>(42,036)</b>	<b>10,836</b>	<b>1,097</b>	<b>-</b>	<b>(258,744)</b>
งานระหว่างก่อสร้าง	2,076	4,783	-	-	(2,008)	4,851
<b>ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์</b>	<b>2,426,366</b>					<b>2,639,883</b>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
			ลดลง	โอนเข้า/(ออก) จาก สินค้าคงเหลือและ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	โอนเข้า/(ออก)	
<b>ราคาทุน</b>						
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
<b>รวม</b>	<b>1,162,240</b>	<b>10,485</b>	<b>(157,494)</b>	<b>1,585,615</b>	<b>52,085</b>	<b>2,652,931</b>
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>						
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)
<b>รวม</b>	<b>(208,714)</b>	<b>(46,044)</b>	<b>26,751</b>	<b>(634)</b>	<b>-</b>	<b>(228,641)</b>
งานระหว่างก่อสร้าง	59,406	1,425	-	(6,669)	(52,086)	2,076
<b>ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์</b>	<b>1,012,932</b>					<b>2,426,366</b>

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2567	พันบาท	42,036
2566	พันบาท	46,044

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่ ราคาทุนจำนวน 138.05 ล้านบาทและ 132.95 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 118.27 ล้านบาท และ 116.71 ล้านบาท ตามลำดับ)



**บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567**

ที่ดินของกลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าด้วยวิธีตีราคาใหม่ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมูลค่ายุติธรรมของที่ดินมีการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระแห่งหนึ่งในปี 2567 และปี 2566 โดยใช้วิธีราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งเป็นลำดับขั้นระดับที่ 3 และใช้วิธีราคาทุน ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินดังกล่าวไม่สามารถนำมาหักลบกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถขายเป็นเงินปันผลได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนมูลค่าตามบัญชีจำนวน 5,005.27 ล้านบาท และ 2,376.63 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 4,408.41 ล้านบาท และ 2,284.35 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18 19 และ 28)

**15. สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า**

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	งบการเงินรวม			หน่วย : พันบาท
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	โอนเข้า/(ออก)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
<b>ราคาทุน</b>				
ยานพาหนะ	16,074	498	-	16,572
สิทธิการเช่า	-	310,018	-	310,018
รวมราคาทุน	16,074	310,516	-	326,590
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>				
ยานพาหนะ	(5,439)	(3,274)	-	(8,713)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(5,439)	(3,274)	-	(8,713)
<b>รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้</b>	<b>10,635</b>			<b>317,877</b>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

				หน่วย : พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	โอนเข้า/(ออก)	
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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567				
2567			พันบาท	3,274
2566			พันบาท	3,104

				หน่วย : พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	โอนเข้า/(ออก)	
ราคาทุน				
ยานพาหนะ	16,074	-	-	16,074
รวมราคาทุน	16,074	-	-	16,074
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ยานพาหนะ	(5,439)	(3,215)	-	(8,654)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(5,439)	(3,215)	-	(8,654)
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	10,635			7,420

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	งบการเงินเฉพาะกิจการ			หน่วย : พันบาท
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	โอนเข้า/(ออก)	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่			ณ วันที่
	1 มกราคม 2566			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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567				พันบาท 3,215
2566				พันบาท 3,104

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย : พันบาท
	2567	2566	2567	2566	
การวิเคราะห์ตามการครบกำหนด:					
ปีที่ 1	4,909	4,539	3,009	3,939	
ปีที่ 2	4,450	3,609	2,549	3,009	
ปีที่ 3	2,804	3,149	849	2,549	
ปีที่ 4	2,547	1,504	637	849	
ปีที่ 5	2,502	1,297	642	637	
ถัดจากปีที่ 5	24,042	2,743	727	1,368	
	41,254	16,841	8,413	12,351	
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอดัดบัญชี	(15,824)	(2,549)	(1,011)	(1,628)	
รวม	25,430	14,292	7,402	10,723	
การจัดประเภท:					
หนี้สินตามสัญญาเช่าหมุนเวียน	3,067	3,700	2,580	3,321	
หนี้สินตามสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	22,363	10,592	4,822	7,402	
รวม	25,430	14,292	7,402	10,723	

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า  
หนี้สินตามสัญญาเช่าได้รับการติดตามโดยแผนกบริหารเงินของกลุ่มบริษัท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

16. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	40,063	75,528	88,565	56,374
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(393,934)	(458,365)	(379,016)	(379,134)
	(353,871)	(382,837)	(290,451)	(322,760)

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		ณ วันที่
	1 มกราคม	กำไรหรือ	กำไร	31 ธันวาคม
	2567	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	2567
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	9,989	(576)	-	9,413
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้านำลด	97	-	-	97
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,452	2,841	-	4,293
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	2,824	(2,824)	-	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	10,017	1,424	549	11,990
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,204	1,158	-	3,362
ค่าใช้จ่ายที่ยังไม่รับรู้ทางภาษี	-	8,284	-	8,284
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	133,158	15,808	-	148,966
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	159,741	26,115	549	186,405
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	(3,620)	(126)	-	(3,746)
ผลกำไรที่ยังไม่รับรู้ในทางภาษี	(89,818)	-	-	(89,818)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(106,212)	(4,110)	-	(110,322)
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อาคารและอุปกรณ์	(26,023)	9,443	-	(16,580)
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	(316,905)	-	-	(316,905)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	(2,905)	-	(2,905)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(542,578)	2,302	-	(540,276)
รวม	(382,837)	28,417	549	(353,871)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม				
บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน				
ณ วันที่	กำไรหรือ	กำไร	ณ วันที่	
1 มกราคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม	
2566			2566	
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม				
ค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	9,989	-	9,989
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้านำลด	97	-	-	97
หนี้สินตามสัญญาเช่า	11,839	(10,387)	-	1,452
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	4,562	(1,738)	-	2,824
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	6,665	2,572	780	10,017
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,414	(210)	-	2,204
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	87,612	45,546	-	133,158
รวมสินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	113,189	45,772	780	159,741
หนี้สินภายใต้การควบคุม				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	(14,585)	10,965	-	(3,620)
ผลกำไรที่ยังไม่รับรู้ในทางภาษี	(68,439)	(21,379)	-	(89,818)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(41,584)	(64,628)	-	(106,212)
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อาคารและอุปกรณ์	(18,191)	(7,832)	-	(26,023)
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	(86,467)	-	(230,438)	(316,905)
รวมหนี้สินภายใต้การควบคุม	(229,266)	(82,874)	(230,438)	(542,578)
รวม	(116,077)	(37,102)	(229,658)	(382,837)

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

	งบการเฉพาะกิจการ			
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน			
	ณ วันที่	กำไรหรือ	กำไร	ณ วันที่
	1 มกราคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม
	2567			2567
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	41	-	-	41
หนี้สินตามสัญญาเช่า	674	(64)	-	610
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	2,824	(2,824)	-	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	6,463	1,030	661	8,154
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,073	(286)	-	787
ค่าใช้จ่ายที่ยังไม่รับรู้ทางภาษี	-	8,284	-	8,284
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	45,299	25,390	-	70,689
รวมสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	56,374	31,530	661	88,565
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	(1,707)	80	-	(1,627)
ผลกำไรที่ยังไม่รับรู้ในทางภาษี	(44,726)	-	-	(44,726)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(60,688)	(5,566)	-	(66,254)
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อาคารและอุปกรณ์	(5,604)	5,604	-	-
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	(266,409)	-	-	(266,409)
รวมหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	(379,134)	118	-	(379,016)
รวม	(322,760)	31,648	661	(290,451)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

	งบการเฉพาะกิจการ			
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน			
	ณ วันที่	กำไรหรือ	กำไร	ณ วันที่
	1 มกราคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม
	2566			2566
สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	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
รวมสินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี	24,304	31,615	455	56,374
หนี้สินภายในได้รับการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	(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)
รวมหนี้สินภายในได้รับการตัดบัญชี	(92,719)	(55,977)	(230,438)	(379,134)
รวม	(68,415)	(24,362)	(229,983)	(322,760)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ที่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี เป็นจำนวนเงิน 744.83 ล้านบาท และ 665.79 ล้านบาท ตามลำดับ ที่สามารถยกไปเพื่อหักลบกับกำไรทางภาษีในอนาคต โดยรายการขาดทุนจะหมดอายุในระหว่าง ปี 2568 ถึง 2572 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ที่ไม่ได้รับรู้เป็นสินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชีจำนวน 0.35 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 0.24 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ที่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี เป็นจำนวน 353.45 ล้านบาท และ 226.50 ล้านบาท ตามลำดับ ที่สามารถยกไปเพื่อหักลบกำไรทางภาษีในอนาคต โดยรายการขาดทุนจะหมดอายุในระหว่าง ปี 2569 ถึง 2572

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
สำหรับงวดปัจจุบัน	129,954	13,085	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว	(28,417)	37,102	(31,648)	24,362
รวม	<u>101,537</u>	<u>50,187</u>	<u>(31,648)</u>	<u>24,362</u>

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2567		2566	
	อัตราภาษี	จำนวน	อัตราภาษี	จำนวน
	ร้อยละ		ร้อยละ	
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		512,732		285,871
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	102,546	20	57,174
ส่วนแบ่ง กำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า		(31)		(284)
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		(16,621)		(16,428)
การใช้ผลขาดทุนในปีก่อนที่ไม่ได้รับรู้		-		(486)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		3,441		181
ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์		69		47
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ผลกระทบจากการตัดรายการกับบริษัทย่อย		11,761		8,849
ผลขาดทุนทางภาษีที่หมดอายุ		659		-
อื่น ๆ		(287)		1,134
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	20	<u>101,537</u>	18	<u>50,187</u>



บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	2567		2566	
	อัตราภาษี ร้อยละ	จำนวน	อัตราภาษี ร้อยละ	จำนวน
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(90,592)		185,604
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	(18,118)	20	37,121
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		(15,089)		(12,908)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		1,559		149
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	-	(31,648)	13	24,362

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เจ้าหนี้การค้า				
- บริษัทอื่น	503,239	629,162	249,041	206,033
- บริษัทย่อย	3 -	-	650	61
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3 156,150	17,264	144,584	12,646
รวมเจ้าหนี้การค้า	659,389	646,426	394,275	218,740
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทอื่น	273,406	174,787	86,401	97,156
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย				
- การร่วมค้า	3 13,044	42,922	13,044	42,922
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3 3,206	2,936	-	-
- บริษัทอื่น	956,426	1,472,805	290,498	218,635
รวมเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย	972,676	1,518,663	303,542	261,557

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะขายที่ดิน				
- บริษัทย่อย	3	-	-	680,000
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		120,874	49,303	22,332
				13,098
คอกเบี้ยค้างจ่าย				
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	8,881	7,388	186
- บริษัทอื่น		71,408	50,512	68,921
				47,749
รวมคอกเบี้ยค้างจ่าย		80,289	57,900	69,107
				47,749
โบนัสค้างจ่าย		22,081	-	13,815
				-
ค่าส่งเสริมการขายค้างจ่าย		5,768	2,191	1,619
				1,676
ค่านายหน้าค้างจ่าย		54,590	7,842	4,372
				2,673
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		94,989	33,328	31,869
				9,660
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง		23,250	28,133	11,554
				9,053
เจ้าหนี้นิติบุคคลและค่าใช้จ่ายโอนส่วนของลูกค้า		47,829	18,662	1,435
				13
อื่น ๆ				
- บริษัทย่อย	3	-	-	12,191
				3,402
- การร่วมค้า	3	107,978	71,034	101,593
				69,624
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	295,518	452	432
				438
- บริษัทอื่น		53,484	27,994	10,808
				15,615
รวมอื่น ๆ		456,980	99,480	125,024
				89,079
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		2,152,732	1,990,289	671,070
				1,211,714
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		2,812,121	2,636,715	1,065,345
				1,430,454

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เป็นสกุลเงินบาท

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายคือจำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับชำระจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีช่วงเวลารับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวจะลดลงและรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทได้โอนการควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้าแล้ว

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายจะรับรู้เป็นรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย เมื่อมีความแน่นอนแล้วว่าลูกค้าจะไม่ปฏิบัติตามสัญญา โดยรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายแสดงเป็นรายได้ขั้นสุดท้ายกับค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าว

การรับรู้เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย ณ ต้นปี เป็นรายได้ระหว่างปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	674,937	99,620	78,144	40,299
รับรู้รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างปี	7,476	3,119	3,519	2,187
(ดูหมายเหตุข้อ 24)				

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

18. หุ้นกู้ระยะยาว

หุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

วันที่จำหน่าย	จำนวนหน่วย	อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่อปี	กำหนดชำระคืนดอกเบี้ย	กำหนดชำระคืนเงินต้น	หน่วย : พันบาท	
						งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
						2567	2566
29 ตุลาคม 2564	624,100	คงที่ร้อยละ 6.25	ร้อยละ 6.87	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 29 เมษายน 2567	-	624,100
17 กุมภาพันธ์ 2565	386,600	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.55	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2567	-	386,600
17 กุมภาพันธ์ 2565	672,200	คงที่ร้อยละ 6.25	ร้อยละ 6.86	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 17 สิงหาคม 2567	-	672,200
6 กรกฎาคม 2565	183,300	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.65	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 6 กรกฎาคม 2567	-	183,300
6 กรกฎาคม 2565	490,300	คงที่ร้อยละ 6.25	ร้อยละ 6.92	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 6 มกราคม 2568	-	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	238,000
27 มกราคม 2566	227,600	คงที่ร้อยละ 7.25	ร้อยละ 7.87	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 27 มกราคม 2569	227,600	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	84,600
30 สิงหาคม 2566	300,000	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.34	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 30 สิงหาคม 2568	300,000	300,000
30 สิงหาคม 2566	465,400	คงที่ร้อยละ 7.25	ร้อยละ 7.30	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569	465,400	465,400
24 มกราคม 2567	1,016,000	คงที่ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.72	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 24 มกราคม 2569	1,016,000	-
25 เมษายน 2567	1,200,000	คงที่ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.74	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 25 เมษายน 2569	1,200,000	-
25 มิถุนายน 2567	50,000	คงที่ร้อยละ 6.50	ร้อยละ 8.17	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 24 มีนาคม 2568	50,000	-
25 กรกฎาคม 2567	279,900	คงที่ร้อยละ 7.25	ร้อยละ 8.80	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 25 สิงหาคม 2568	279,900	-
25 กรกฎาคม 2567	583,200	คงที่ร้อยละ 7.50	ร้อยละ 8.00	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 25 กรกฎาคม 2570	583,200	-
25 กรกฎาคม 2567	392,600	คงที่ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.73	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 25 กรกฎาคม 2569	392,600	-
27 พฤศจิกายน 2567	309,600	คงที่ร้อยละ 7.25	ร้อยละ 8.55	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 27 ธันวาคม 2568	309,600	-
27 พฤศจิกายน 2567	121,500	คงที่ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.52	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2570	121,500	-
27 พฤศจิกายน 2567	543,400	คงที่ร้อยละ 7.50	ร้อยละ 7.90	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 27 พฤศจิกายน 2570	543,400	-
รวมหุ้นกู้						6,012,600	4,548,300
หัก ต้นทุนในการออกหุ้นกู้						(48,051)	(28,775)
						5,964,549	4,519,525
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(1,453,238)	(2,534,451)
หุ้นกู้ระยะยาว						4,511,311	1,985,074

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาว ซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น ประเภทไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 6,012,600 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 6,012.60 ล้านบาท หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยสินค้าคงเหลือบางส่วน เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 8 9 13 14 และ 28)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาว ซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น ประเภทไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 4,548,300 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 4,548.30 ล้านบาท หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยสินค้าคงเหลือบางส่วน เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 8 9 13 14 และ 28)

เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2567 บริษัทได้จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดชำระจำนวน 490.30 ล้านบาท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

19. วงเงินกู้ยืมและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

19.1 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	90,609	92,800	90,609	92,800
เจ้าหนี้ทรัสต์รีซีท	3,098	-	-	-
	<u>93,707</u>	<u>92,800</u>	<u>90,609</u>	<u>92,800</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินหลายแห่ง จำนวน 100.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.50 ต่อปี โดยวงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งบันทึกเป็นสินค้าย่อยและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และที่ดินของผู้ถือหุ้นใหญ่ (ดูหมายเหตุข้อ 8 13 และ 28)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชีเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินหลายแห่ง จำนวน 54.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ Minimum Overdraft Rate (“MOR”) ต่อปี ซึ่งโดยวงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของบริษัท ประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วน (ดูหมายเหตุข้อ 14) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีวงเงินเลตเตอร์ออฟเครดิต และ/หรือ ทรัสต์รีซีทเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวน 10.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR - 1.00 ต่อปี โดยโดยวงเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : ไม่มี)

19.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	6,360,002	7,315,634	4,394,884	4,028,440
หัก ต้นทุนในการออกเงินกู้ยืม	(27,529)	(14,795)	(13,171)	(12,557)
	<u>6,332,473</u>	<u>7,300,839</u>	<u>4,381,713</u>	<u>4,015,883</u>
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,541,441)	(2,166,033)	(1,541,441)	(2,166,033)
	<u>4,791,032</u>	<u>5,134,806</u>	<u>2,840,272</u>	<u>1,849,850</u>

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินหลายแห่งรวมจำนวน 10,887.20 ล้านบาท และ 8,899.90 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเท่ากับ MLR - ร้อยละ 3.00 ต่อปี ถึง MLR + ร้อยละ 3.00 ต่อปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 15,083.40 ล้านบาท และ 9,759.00 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเท่ากับ MLR - ร้อยละ 2.85 ต่อปี ถึง MLR + ร้อยละ 0.55 ต่อปี) เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกเป็นสินค้างเหลือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค้ำประกันโดยบริษัทและกรรมการของบริษัทรายหนึ่งเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 8 13 14 และ 28) และมีเงื่อนไขให้บริษัทคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้นและดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ มีเงื่อนไขชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุไว้ในสัญญาวันแต่มีการปลดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทและบริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินต้นตามสัดส่วนการปลดจำนองนั้นและต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2568 - 2575

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินและอื่น ๆ ที่กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องปฏิบัติตามในสัญญา

ในเดือนมกราคม 2568 บริษัทได้รับอนุมัติการขยายระยะเวลาวงเงินและระยะเวลาครบกำหนดใช้คืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 574.00 ล้านบาท ที่จะครบกำหนดชำระในวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2567 เป็นวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569 และ 516.00 ล้านบาท ที่จะครบกำหนดชำระในวันที่ 27 เมษายน 2567 เป็นวันที่ 27 เมษายน 2569

- 19.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 4,527.90 ล้านบาท และ 4,504.90 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 7,767.77 ล้านบาท และ 5,730.56 ล้านบาท ตามลำดับ)

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

#### 20. เงินกู้ยืมจากบุคคลและบริษัทอื่น

20.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่นเป็นสกุลเงินบาท จำนวน 549.56 ล้านบาท และ 512.80 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่คงที่ร้อยละ 1.68 - 12.00 ต่อปี โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นดังกล่าวจำนวน 100.00 ล้านบาท ค้ำประกันโดยห้องชุดพักอาศัยของบริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 14 และ 28)

ในเดือนมกราคม 2568 บริษัทได้รับอนุมัติการขยายระยะเวลาวันครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นจำนวน 100.00 ล้านบาท โดยเลื่อนวันครบกำหนดชำระจากเดิมวันที่ 13 ธันวาคม 2567 เป็นวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันเป็นสกุลเงินบาทจำนวน 100.00 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 12.00 ต่อปี ต่อมาเมื่อวันที่ 25 มกราคม 2567 บริษัทได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวทั้งจำนวนแล้ว

20.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่นแห่งหนึ่งเป็นสกุลเงินบาท จำนวน 36.76 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.10 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ด้อยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากบริษัท ก็ต่อเมื่อธนาคารดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้กลุ่มบริษัทดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ด้อยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2567 กลุ่มบริษัทได้ชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งแล้วทั้งจำนวน ดังนั้นบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่นจำนวน 36.76 ล้านบาท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

## 21. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม	58,972	44,805	27,936	20,869
รับรู้ในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
สินค้ำคงเหลือ	1,886	2,508	616	934
รับรู้ในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
ต้นทุนบริการงวดปัจจุบัน	6,865	6,384	3,554	3,429
ต้นทุนดอกเบี้ย	2,134	1,798	1,063	862
รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	2,831	3,908	3,306	2,273
การปรับปรุงจากการโอนพนักงานระหว่างกลุ่มบริษัท	-	-	4,540	-
ผลประโยชน์จ่ายระหว่างปี	(1,392)	(431)	(83)	(431)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>71,296</u>	<u>58,972</u>	<u>40,932</u>	<u>27,936</u>

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในรายการในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สินค้ำคงเหลือ	1,886	2,508	616	934
รวม	<u>1,886</u>	<u>2,508</u>	<u>616</u>	<u>934</u>

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในรายการต่อไปในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ต้นทุนขายและบริการ	1,938	1,708	191	206
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	1,313	180	732	679
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5,748	6,294	3,694	3,406
รวม	<u>8,999</u>	<u>8,182</u>	<u>4,617</u>	<u>4,291</u>



บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	หน่วย : พันบาท			
รวมอยู่ในกำไรสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม	4,132	8,040	1,323	3,596
รับรู้ระหว่างปี	(2,831)	(3,908)	(3,306)	(2,273)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,301	4,132	(1,983)	1,323

ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เกิดขึ้นจาก

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	หน่วย : พันบาท			
สมมติฐานด้านประชากรศาสตร์	-	-	-	-
สมมติฐานทางการเงิน	(8,403)	(3,908)	(5,172)	(2,273)
การปรับปรุงจากประสบการณ์	5,572	-	1,866	-
รวม	(2,831)	(3,908)	(3,306)	(2,273)

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (แสดงโดยวิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	ร้อยละต่อปี		ร้อยละต่อปี	
อัตราคิดลด	2.30 - 2.94	3.36 - 3.84	2.33 และ 2.56	3.37
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 การวิเคราะห์ความอ่อนไหวได้พิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ในขณะที่ข้อสมมติอื่นคงที่

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ผลกระทบต่อการผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานเพิ่มขึ้น (ลดลง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

2567					
	อัตรา การเปลี่ยนแปลง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ผลกระทบต่อประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน			
		เพิ่ม	ลด	เพิ่ม	ลด
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 1	(8,080)	6,940	(4,640)	5,490
อัตราดอกเบี้ยของเงินเดือน	ร้อยละ 1	9,051	(6,226)	5,136	(4,460)
อัตราดอกเบี้ยหมุนเวียนพนักงาน	ร้อยละ 20 ของสมมติฐานหลัก	(6,918)	6,544	(4,408)	5,330

หน่วย : พันบาท

2566					
	อัตรา การเปลี่ยนแปลง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ผลกระทบต่อประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน			
		เพิ่ม	ลด	เพิ่ม	ลด
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 1	(5,881)	6,940	(2,927)	3,444
อัตราดอกเบี้ยของเงินเดือน	ร้อยละ 1	7,229	(6,226)	3,544	(3,064)
อัตราดอกเบี้ยเงินปันผล	ร้อยละ 20 ของ สมมติฐานหลัก	(5,445)	6,544	(3,095)	3,796

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน เนื่องจากการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติต่าง ๆ จะเกิดขึ้นแยกต่างหากจากข้อสมมติอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

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

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

#### 22. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ได้แก่ ประมาณการค่าใช้จ่ายรับประกันหลังการขาย โดยการเปลี่ยนแปลงประมาณการดังกล่าว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	10,301	12,069	5,362	7,289
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	12,257	3,001	1,596	1,591
จ่ายระหว่างปี	(325)	(546)	(214)	(404)
หมดอายุรับประกันระหว่างปี	(5,436)	(4,223)	(2,809)	(3,114)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	16,797	10,301	3,935	5,362

หน่วย : พันบาท

#### 23. ส่วนของผู้ถือหุ้น

##### 23.1 ทูนอนหุ้น

23.1.1 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีมีมติการลดทุนจดทะเบียนโดยตัดหุ้นที่ยังมิได้จำหน่ายออกจำนวน 444,243 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,775,683,850 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,775,239,607 บาท โดยบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2566

23.1.2 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 โดยบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2566
- มีมติอนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวนไม่เกิน 119,270,145 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) เพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

23.1.3 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีมีมติการลดทุนจดทะเบียน โดยตัดหุ้นที่ยังมิได้จำหน่ายออกจำนวน 120,564,588 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 1,775,945,183 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 1,655,380,595 บาท ต่อมา บริษัทได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2567

23.1.4 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติ ดังนี้

- มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียน โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 119,270,145 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 1,655,380,595 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 1,775,271,295 บาท โดยบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2567
- มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 199,890,700 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

### 23.2 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

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

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ มีรายละเอียด ดังนี้

โครงการ	อายุสัญญา (ปี/เดือน)	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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

มูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ วัดมูลค่าโดยวิธี Black-Scholes Merton Model ภายใต้อสมมติฐานทางการเงิน ดังนี้

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

การเปลี่ยนแปลงในใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญในระหว่างปีมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	รายการระหว่างปี			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
		ใช้สิทธิ	รับสิทธิ	หมดอายุ	
SA-ESOP-W2	6,253,531	6,205,557	-	47,974	-

โครงการ	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	รายการระหว่างปี			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
		ใช้สิทธิ	รับสิทธิ	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 2567 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ ให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย รุ่นที่ 2 (SA-ESOP-W2) ได้มีการใช้สิทธิจำนวน 6,205,557 จำนวน 6.21 ล้านบาท ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 24.62 ล้านบาท และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุจำนวน 3.10 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567 โดยเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจากเดิม 1,192,701,447 บาท เป็น 1,198,907,004 บาท หุ้นสามัญที่ออกเพิ่มเติมจากการใช้สิทธิจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวได้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567 โดย ณ วันที่ 31 มกราคม 2567 มีสิทธิที่ถูกรับสิทธิและหมดอายุรวมจำนวน 47,974 หน่วย

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2566 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ ให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย รุ่นที่ 1 (SA-ESOP-W1) ได้มีการใช้สิทธิจำนวน 7,055,757 หน่วย จำนวน 7.05 ล้านบาท ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 48.02 ล้านบาท และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุจำนวน 0.24 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 โดยเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจากเดิม 1,185,645,690 บาท เป็น 1,192,701,447 บาท หุ้นสามัญที่ออกเพิ่มเติมจากการใช้สิทธิจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวได้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2566 โดย ณ วันที่ 31 มกราคม 2566 มีสิทธิที่ถูกริบสิทธิและหมดอายุรวมจำนวน 34,984 หน่วย

สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกการขายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการเป็นจำนวน 1.72 ล้านบาทและ 0.95 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 32.24 ล้านบาท และ 17.53 ล้านบาท ตามลำดับ)

#### 23.3 ทุนสำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรอง (“สำรองตามกฎหมาย”) อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

#### 23.4 เงินปันผล

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีมีมติอนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2565 โดยเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 59.64 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท โดยเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็น เงินสดในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 59.95 ล้านบาท

**บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567**

**24. รายได้อื่น**

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หน่วย : พันบาท			
	2567	2566	2567	2566
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	4,161	108,691	3,472	108,747
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน (ดูหมายเหตุข้อ 13)	24,438	346,624	16,802	124,360
รายได้สุทธิจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย				
(ดูหมายเหตุข้อ 17)	6,036	3,094	3,122	2,187
รายได้ค่าเช่า	102,534	86,600	62,609	55,920
รายได้จากการริบเงินประกันผลงาน	5,828	7,290	2,592	5,421
รายได้เงินปันผล	-	-	75,561	57,992
อื่น ๆ	27,012	27,786	17,806	19,637
<b>รวม</b>	<b>170,009</b>	<b>580,085</b>	<b>181,964</b>	<b>374,264</b>

**25. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน**

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

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการจำนวน 12.76 ล้านบาท และ 7.89 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 7.16 ล้านบาท และ 4.22 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

26. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

งบการเงินได้รวมการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติที่สำคัญได้เปิดเผยตามข้อกำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับต่าง ๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

		หน่วย : พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2567	2566	2567	2566
การเปลี่ยนแปลงที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	8	246,594	3,838,209	873,376	1,452,245
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูป	8	384,062	(1,195,679)	26,978	(581,630)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน		235,328	128,454	75,759	73,750
ค่าตอบแทนผู้บริหาร		60,181	62,672	45,657	46,125
ค่าที่ปรึกษา		18,260	13,734	10,818	2,816
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์		79,098	62,473	50,457	36,185
ค่าส่งเสริมการขาย		217,876	32,010	89,980	13,387
ค่านายหน้า		319,003	54,272	24,352	9,979
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น		19,737	10,714	14,248	8,396
ค่าบริการ		42,527	38,185	32,185	26,015
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		126,615	95,744	55,466	57,171
ต้นทุนทางการเงิน		455,672	129,327	458,564	337,404

27. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด

27.1 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 คำนวณจากกำไร สำหรับงวดที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทและบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีในแต่ละปีโดยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ดังนี้

		หน่วย : พันบาท/หุ้น			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		2567	2566	2567	2566
กำไร (ขาดทุน) ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)		386,323	193,056	(58,944)	161,242
ปรับปรุงกำไร (ขาดทุน) ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท		341,826	159,985	(58,944)	161,242
เพื่อวัตถุประสงค์ในการคำนวณกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น					
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)		1,198,346	1,192,102	1,198,346	1,192,102
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)		0.29	0.13	(0.05)	0.14



บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

27.2 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยปรับจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยที่ถือโดยบุคคลกลุ่มภายนอก ในระหว่างงวดปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดโดยสมมติว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดได้แปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด กลุ่มบริษัทที่มีหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดคือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (ดูหมายเหตุข้อ 23.2) กลุ่มบริษัทและบริษัทคำนวณจำนวนหุ้นเทียบเท่าปรับลดโดยพิจารณาจากมูลค่ายุติธรรมซึ่งขึ้นอยู่กับมูลค่าที่เป็นตัวเงินของราคาตามสิทธิซื้อหุ้นที่มาพร้อมกับสิทธิเลือกซื้อหุ้น (กำหนดจากราคาถัวเฉลี่ยของหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทและบริษัทในระหว่างงวด) การคำนวณนี้ทำขึ้นเพื่อกำหนดจำนวนหุ้นสามัญที่ต้องบวกเพิ่มกับหุ้นสามัญโดยเหมือนมีการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ โดยไม่มีการปรับปรุงกำไรแต่อย่างใด มีดังต่อไปนี้

	หน่วย : พันบาท/พันหุ้น			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
กำไร (ขาดทุน) ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	386,323	193,056	(58,944)	161,242
ปรับปรุงกำไร (ขาดทุน) ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท	341,826	159,985	(58,944)	161,242
เพื่อวัตถุประสงค์ในการคำนวณกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น				
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	1,198,346	1,192,102	1,198,346	1,192,102
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ปรับลด)	1,198,798	1,197,918	1,198,798	1,197,918
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด (บาท)	0.29	0.13	(0.05)	0.13

28. สินทรัพย์ที่นำไปค้าประกัน

	หมายเหตุ	หน่วย : พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
		2567	2566	2567	2566
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	8	11,825,316	11,534,222	5,801,963	4,950,172
สินค้าสำเร็จรูป	8	1,153,094	888,281	62,447	139,510
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	11	5,486	8,432	60	6,828
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	1,687,623	1,624,949	1,073,174	1,026,023
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	5,005,265	4,408,413	2,376,631	2,284,349
		19,676,784	18,464,297	9,314,275	8,406,882

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

29. ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

29.1 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่เป็นต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาจำนวน 623.84 ล้านบาท และ 284.52 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 474.12 บาท และ 224.79 บาท ตามลำดับ) (ดูหมายเหตุข้อ 8)

29.2 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลง
	1 มกราคม	รับ (จ่าย) สุทธิ	ที่ไม่ใช่เงินสด
	2567		31 ธันวาคม
			2567
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	92,800	907	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่น	100,000	314,201	135,362
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	138,329
หุ้นกู้ระยะยาว	4,519,525	1,409,127	35,897
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	7,300,839	(976,452)	8,086
หนี้สินตามสัญญาเช่า	14,292	(4,235)	15,373
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	36,763	-	(36,763)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	226,010	-	(118,542)

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลง
	1 มกราคม	รับ (จ่าย) สุทธิ	ที่ไม่ใช่เงินสด
	2566		31 ธันวาคม
			2566
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	92,800	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่น	-	100,000	-
หุ้นกู้ระยะยาว	3,607,234	881,562	30,729
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	5,595,183	1,696,053	9,603
หนี้สินตามสัญญาเช่า	16,437	(4,350)	2,205
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	36,763	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	226,010	-	-

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลง	ณ วันที่
	1 มกราคม	รับ (จ่าย) สุทธิ	ที่ไม่ใช่เงินสด	31 ธันวาคม
	2567			2567
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	92,800	(2,191)	-	90,609
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่น	100,000	412,799	-	512,799
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	200,000	-	19,786	219,786
หุ้นกู้ระยะยาว	4,519,525	1,409,127	35,897	5,964,549
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,015,883	345,624	20,206	4,381,713
หนี้สินตามสัญญาเช่า	10,723	(3,939)	618	7,402
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	-	-	107,468

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลง	ณ วันที่
	1 มกราคม	รับ (จ่าย) สุทธิ	ที่ไม่ใช่เงินสด	31 ธันวาคม
	2566			2566
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	92,800	-	92,800
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่น	-	100,000	-	100,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	200,000	-	200,000
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
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	-	-	107,468

**บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567**

**29.3 การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ที่เกิดจากกิจกรรมดำเนินงานและกิจกรรมลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้**

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สินค้าคงเหลือโอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	734,176	411,978	-	178,169
สินค้าคงเหลือโอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	59,810	468,685	36,611	238,662
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	5,723	-	5,270
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาโอนไปสินค้าคงเหลือ	-	721	-	721
สินทรัพย์สิทธิการใช้โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	143	-	143
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์โอนไปสินค้าคงเหลือ	1,333	-	-	-
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาโอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	249,207	-	249,207
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	68,721	3,274	15,286	6,669
เงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับซื้อที่ดินโอนไปสินค้าคงเหลือ	47,586	-	-	-
เงินให้ผู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจัดประเภทไปเงินให้ผู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	2,273,952	-

**30. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น**

- 30.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายชำระเงินตามสัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการที่จะก่อสร้างให้เสร็จตามสัญญาคงเหลืออีกจำนวน 2,872.42 ล้านบาท และ 1,894.86 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : จำนวน 3,766.62 ล้านบาท และ 2,115.40 ล้านบาท ตามลำดับ)
- 30.2 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ทำสัญญาเช่าและบริการกับบริษัทหลายแห่ง กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าตอบแทนให้แก่บริษัทหลายแห่งดังกล่าว โดยคำนวณจากอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา ซึ่งในระหว่างปี 2567 และ 2566 ค่าตอบแทนที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 2.30 ล้านบาท และ 0.36 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : จำนวน 0.61 ล้านบาท และ 0.16 ล้านบาท ตามลำดับ)

**บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567**

- 30.3 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงินในนามกลุ่มบริษัทและบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการระดมทุนทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทซึ่งมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
หนังสือค้ำประกันสาธารณูปโภค	421,306	337,641	237,085	237,085
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	3,800	-	-	-
	<u>425,106</u>	<u>337,641</u>	<u>237,085</u>	<u>237,085</u>

- 30.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าที่ดินสำหรับก่อสร้างโครงการตามสัญญาคงเหลือ 4.13 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 : ไม่มี)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

31. ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงานและรายได้

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงาน และประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทได้จัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ โดยกลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

ส่วนงานที่ 1 ได้แก่ ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียม

ส่วนงานที่ 2 ได้แก่ ส่วนงานโรงแรมเป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบธุรกิจโรงแรม

ส่วนงานที่ 3 ได้แก่ ส่วนงานบริการเป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบไปด้วย ธุรกิจบริการและบริหารจัดการอาคาร

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น ไม่มีรายได้จากต่างประเทศหรือสินทรัพย์ในต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

ลูกค้ารายใหญ่

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทไม่มีลูกค้ารายใดรายหนึ่งเป็นลูกค้ารายใหญ่ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมาก ซึ่งได้แก่ผู้ใช้บริการทั้งภาคธุรกิจและผู้ใช้บริการรายย่อยทั่วไป

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และให้บริการกับลูกค้านุคคลภายนอกรายใดรายหนึ่งที่มีจำนวนเงินตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของรายได้รวม

บริษัท ไชนิส เอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ผลการดำเนินงานตามส่วนงานดำเนินงานด้านเงินรวมการประกอบธุรกิจในประเภทธุรกิจการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม					รวม
	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานโรงแรม		ส่วนงานบริการ	
	ณ วันที่	2566	ณ วันที่	2566 <sup>(1)</sup>	ณ วันที่	2566
รายได้	31 ธันวาคม	4,065,567	31 ธันวาคม	406,836	31 ธันวาคม	4,570,042
ต้นทุน	31 ธันวาคม	(2,410,322)	31 ธันวาคม	(298,430)	31 ธันวาคม	(2,800,166)
กำไรขั้นต้น	31 ธันวาคม	1,655,245	31 ธันวาคม	108,406	31 ธันวาคม	1,769,876
รายได้อื่น						438,389
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย						580,085
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร						(174,384)
กำไรจากการดำเนินงาน						(579,001)
รายได้ทางการเงิน						443,395
ต้นทุนทางการเงิน						15,789
ขาดทุนจากการค้าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9						(227,236)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า						(2,923)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้						(156)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้						512,732
กำไรสุทธิ						(101,537)
						411,195
						235,684

(1) รายการบางรายการในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับรายการใหม่ในการทำขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 การจัดประเภทการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการคำนวณกำไรสุทธิ

ตารางดังกล่าวแสดงถึงยอดรวมของรายการการซึ่งถูกเป็นส่วนให้กับการที่จำเป็นต้องปฏิบัติตามระเบียบที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

สินทรัพย์ตามส่วนงานดำเนินงานด้านเงินรวมการประกอบธุรกิจในประเภทธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์			ส่วนงานโรงแรม			ส่วนงานบริการ			รวม
	ณ วันที่	31 ธันวาคม	2566	ณ วันที่	31 ธันวาคม	2566	ณ วันที่	31 ธันวาคม	2566	
สินทรัพย์ตามส่วนงาน	31 ธันวาคม	18,170,627	19,115,269	31 ธันวาคม	4,094,346	2,206,819	31 ธันวาคม	617,686	202,560	23,085,219
	31 ธันวาคม	2567	2566	31 ธันวาคม	2567	2566	31 ธันวาคม	2567	2566	21,667,183

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

32. การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

รายการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินบางรายการของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีการวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบฐานะการเงิน ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงาน

โดยตารางต่อไปนี้แสดงถึงข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

สินทรัพย์ทางการเงิน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม	เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่		
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม		
	2567	2566	2567	2566		
	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)		มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)			
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	95,503	112,347	-	-	ระดับ 3	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลดโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
หุ้นระยะยาว	6,016,894	4,528,660	6,016,894	4,528,660	ระดับ 2	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลดโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	34,432	-	-	ระดับ 3	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลดโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	95,726	201,990	95,726	90,965	ระดับ 3	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลดโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

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

เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนไม่หมุนเวียน เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน หุ้นระยะยาว เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่าเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น วัดมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายซึ่งไม่แตกต่างจากมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่รายงานในงบฐานะการเงินอย่างมีสาระสำคัญ



## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

#### 33. คดีฟ้องร้อง

- ในระหว่างปี 2565 บริษัทถูกบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่งฟ้องร้องดำเนินคดีเกี่ยวกับการผิดสัญญา ก่อสร้างที่ศาลแพ่ง โดยมีทุนทรัพย์ 482.21 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ฟ้องแย้งบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าวในคดีเดียวกัน โดยมีทุนทรัพย์ฟ้องแย้ง 605.98 ล้านบาท ซึ่งศาลแพ่งมีกำหนดนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 25 ธันวาคม 2567 ต่อมาศาลแพ่งมีกำหนดให้เลื่อนนัดฟังคำพิพากษาใหม่ในวันที่ 28 มกราคม 2568

เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2568 ศาลแพ่งได้พิพากษาว่าบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าวเป็นฝ่ายผิดสัญญา และต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายและค่าปรับแก่บริษัท แต่ต้องพิจารณาผลงานที่บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างได้ทำให้แก่บริษัทแล้ว

โดยศาลแพ่งพิพากษาให้บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างได้รับเงินค่าก่อสร้างและเงินประกันรวม จำนวน 186.00 ล้านบาท และศาลพิพากษาให้บริษัทได้รับค่าปรับและค่าเสียหาย รวม 78.25 ล้านบาท

เมื่อหักลบจำนวนเงินที่ต่างฝ่ายต่างได้รับตามคำพิพากษาแล้วคงเหลือจำนวนเงินที่บริษัทต้องชำระแก่บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าวทั้งสิ้น 107.75 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี นับถัดจากวันที่ศาลมีคำพิพากษาจนกว่าจะชำระเสร็จ และบริษัทต้องคืนหนังสือค้ำประกันผลงานและให้ชำระค่าฤชาธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีแทนบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าว

ดังนั้น ผู้บริหารของบริษัทจึงปรับปรุงรายการทางบัญชีตามคำพิพากษาของศาลแพ่ง อย่างไรก็ตาม บริษัทอยู่ระหว่างอุทธรณ์คดีดังกล่าว

- ในระหว่างปี 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องผู้รับเหมาก่อสร้างหนึ่งฟ้องร้องดำเนินคดีเกี่ยวกับการผิดสัญญาก่อสร้างที่สถาบันอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์ 607.25 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าวได้ฟ้องแย้งบริษัทย่อยดังกล่าวในคดีเดียวกัน โดยมีทุนทรัพย์ฟ้องแย้ง 379.89 ล้านบาท โดยสถาบันอนุญาโตตุลาการมีกำหนดนัดปรึกษาทำคำชี้ขาดในเดือนธันวาคม 2566 ต่อมาคณะอนุญาโตตุลาการมีมติเสียงข้างมากชี้ขาดให้บริษัทย่อยชำระเงิน จำนวน 69.69 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี แก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง ทั้งนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวอยู่ระหว่างการยื่นฟ้องเพิกถอนคำชี้ขาดดังกล่าวที่ศาลแพ่ง ซึ่งศาลแพ่งได้มีกำหนดนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 18 มีนาคม 2568 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากผลของคดีความขึ้นอยู่กับคำตัดสินของศาลแพ่งซึ่งยังไม่สามารถสรุปได้ในขณะนี้ ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าคดีดังกล่าวจะไม่ก่อให้เกิดผลเสียหายอย่างมีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท ดังนั้น ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทจึงไม่รับรู้ประมาณการหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

34. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทออกเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาว จำนวน 3 ชุด ดังนี้

ชุดที่	รายละเอียด	อายุ	ดอกเบี้ย	หลักประกัน	หน่วย : พันบาท	
					วัตถุประสงค์	จำนวน
1	หุ้นกู้ระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	1 ปี 6 เดือน	คงที่ร้อยละ 7.05	ไม่มีหลักประกัน	เพื่อชำระคืนหนี้จากการออก ตราสารหนี้และ/หรือ เพื่อ ซื้อทรัพย์สิน ลงทุน หรือ เป็นค่าใช้จ่ายในกิจการที่ เกี่ยวข้องกับการดำเนิน ธุรกิจในปัจจุบันและ/หรือ เพื่อให้กู้ยืมเงินภายในกลุ่ม บริษัทและ/หรือ เพื่อใช้เป็น เงินทุนหมุนเวียนระยะสั้น	120,800
2	หุ้นกู้ระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออก หุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อน ครบกำหนดไถ่ถอน	2 ปี 6 เดือน	คงที่ร้อยละ 6.90	ห้องชุดของบริษัทและบริษัทย่อย หลายแห่งซึ่งบันทึกเป็นทรัพย์สิน ถาวร สินทรัพย์เพื่อการลงทุน สินค้า คงเหลือและที่ดินของบริษัทและ บริษัทย่อยและ/หรือหลักประกัน ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดด้วยสิทธิ และหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้และ ผู้ถือหุ้นกู้	เพื่อชำระคืนหนี้จากการออก ตราสารหนี้ และ/หรือ เพื่อ ซื้อทรัพย์สิน ลงทุน หรือ เป็นค่าใช้จ่ายในกิจการที่ เกี่ยวข้องกับการดำเนิน ธุรกิจในปัจจุบัน และ/หรือ เพื่อให้กู้ยืมเงินภายในกลุ่ม บริษัท และ/หรือ เพื่อใช้ เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะ สั้น	101,800
3	หุ้นกู้ระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออก หุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อน ครบกำหนดไถ่ถอน	3 ปี	คงที่ร้อยละ 7.30	ห้องชุดของบริษัทและบริษัทย่อย หลายแห่งซึ่งบันทึกเป็นทรัพย์สิน ถาวร สินทรัพย์เพื่อการลงทุน สินค้า คงเหลือและที่ดินของบริษัทและ บริษัทย่อยและ/หรือหลักประกัน ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดด้วยสิทธิ และหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้และ ผู้ถือหุ้นกู้	เพื่อชำระคืนหนี้จากการออก ตราสารหนี้ และ/หรือ เพื่อ ซื้อทรัพย์สิน ลงทุน หรือ เป็นค่าใช้จ่ายในกิจการที่ เกี่ยวข้องกับการดำเนิน ธุรกิจในปัจจุบัน และ/หรือ เพื่อให้กู้ยืมเงินภายในกลุ่ม บริษัท และ/หรือ เพื่อใช้ เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะ สั้น	580,100

**บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567**

- เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ดังนี้
  - เพื่อพิจารณาจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมเป็นเงินสด ในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 95.91 ล้านบาท โดยเงินปันผลดังกล่าวจะมีกำหนดการจ่ายในเดือนพฤษภาคม 2568
  - เพื่อพิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายตั๋วเงินระยะสั้นให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน วงเงินไม่เกิน 500.00 ล้านบาท

**35. การจัดประเภทรายการใหม่**

รายการบางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบการเงินงวดปัจจุบัน การจัดประเภทรายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิกำไรเบ็ดเสร็จรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้ การจัดประเภทรายการใหม่มีดังต่อไปนี้

	หน่วย : พันบาท		
	ก่อนจัดประเภท รายการใหม่	งบการเงินรวม จัดประเภท รายการใหม่	หลังจัดประเภท รายการใหม่
<b>งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>			
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	38,032	38,032
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	39,485	(38,032)	1,453
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	7,593	7,593
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	7,593	(7,593)	-
<b>งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>			
รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม	-	243,501	243,501
รายได้จากการบริการ	292,824	(243,501)	49,323
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรม	-	(184,027)	(184,027)
ต้นทุนการให้บริการ	(226,690)	184,027	(42,663)
<b>งบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>			
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	38,032	38,032
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	39,485	(38,032)	1,453
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	7,593	7,593
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	15,638	(7,593)	8,045

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

	งบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนจัดประเภท รายการใหม่	จัดประเภท รายการใหม่	หลังจัดประเภท รายการใหม่
<b>งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>			
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	32,389	32,389
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	33,252	(32,389)	863
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	5,485	5,485
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5,485	(5,485)	-
<b>งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>			
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>			
รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม	-	80,960	80,960
รายได้จากการบริการ	131,157	(80,960)	50,197
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรม	-	(58,795)	(58,795)
ต้นทุนการให้บริการ	(105,197)	58,795	(46,402)
<b>งบกระแสเงินสด</b>			
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566</b>			
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	(10,525)	(10,525)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(11,205)	10,525	(680)
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	5,485	5,485
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	430,804	(5,485)	425,319

36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568