

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
และบริษัทย่อย

งบการเงิน

ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

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

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทและบริษัท คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,524 ล้านบาท และ 209 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทและกลุ่มบริษัทมีความหลากหลายตามแต่ละโครงการเนื่องจากกลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายการส่งเสริมการขายที่แตกต่างกันที่ต้องระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า เช่น ส่วนลดเงินสดและของแถม ซึ่งต้องนำมาคำนวณหามูลค่ารายการเพื่อใช้ในการรับรู้รายการตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ดังนั้นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีการรับรู้รายได้ตามจำนวนที่ถูกต้องตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่</p> <p>ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีสำหรับการรับรู้รายได้และรายละเอียดของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3.21 และ 31 ตามลำดับ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนการปฏิบัติงานและการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ • ทดสอบการออกแบบและการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ • ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ • ตรวจสอบเนื้อหาสาระ ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบการคำนวณมูลค่ารายการจากการขายอสังหาริมทรัพย์ว่าจำนวนที่รับรู้รายได้ถูกต้องตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่ - ตรวจสอบรายการรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีกับเอกสารประกอบรายการว่าเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่ - วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลทางการเงินเกี่ยวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</p> <p>ตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.6 เรื่อง “ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ” กลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2,633 ล้านบาท และ 1,165 ล้านบาท ตามลำดับ กลุ่มบริษัทอ้างอิงมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ทั้งนี้ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมีนัยสำคัญในการกำหนดอัตราคิดลดที่ใช้ในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ซึ่งอาจมีผลต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3.9 และ 13</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • สอบถามผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทและผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน • ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายใน รวมถึงการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญของกลุ่มบริษัทและบริษัทเกี่ยวกับการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน • ทดสอบการออกแบบและการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน • ตรวจสอบเนื้อหาสาระ ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ประเมินความรู้ ความสามารถและความเป็นอิสระ พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระ - ประเมินความเหมาะสมของข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ผู้ประเมินราคาอิสระและผู้บริหารของบริษัทนำมาใช้ในการพิจารณาอัตราคิดลดที่ใช้ในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต โดยการวิเคราะห์ต้นทุนถัวเฉลี่ยของเงินทุนและข้อมูลอื่น ๆ กับบริษัทอื่นที่เปรียบเทียบกันได้ โดยผู้เชี่ยวชาญของผู้สอบบัญชี - พิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนจำนวนมากเป็นจำนวน 8,588 ล้านบาท และ 6,844 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระและหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระภายใน 12 เดือน</p> <p>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องใช้เงินลงทุนล่วงหน้าจำนวนมาก และได้รับผลกระทบจากอุปสงค์ของตลาด ระยะเวลาการก่อสร้าง และการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า กลุ่มบริษัทและบริษัทจึงบริหารสภาพคล่องผ่าน 3 กลยุทธ์หลัก ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> - ใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพื่อชำระเจ้าหนี้และเงินกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนด - เปรียบเทียบสถาบันการเงินเพื่อขยายระยะเวลาชำระหนี้ให้สอดคล้องกับการโอนของอสังหาริมทรัพย์ - ชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดด้วยกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน การกู้ยืมเพิ่มเติม และการออกหุ้นกู้ใหม่ <p>การบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องใช้ดุลยพินิจและประมาณการสำคัญ เช่น การคาดการณ์รายได้และจำนวนอสังหาริมทรัพย์ที่โอนกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากธุรกิจโรงแรม ระยะเวลาและความสำเร็จของการจัดหาเงินกู้ใหม่ และการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน</p> <p>ดังนั้น ข้าพเจ้าได้พิจารณาการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ</p> <p>การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง และแผนของกลุ่มบริษัทและบริษัทสำหรับการชำระเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระและหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระภายใน 12 เดือน ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.4 17 18.2 และ 19.2</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจขั้นตอนของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการติดตามด้านสภาพคล่อง • ประเมินประมาณการกระแสเงินสดและข้อสมมติฐาน <ul style="list-style-type: none"> - ได้รับประมาณการกระแสเงินสดของฝ่ายบริหารครอบคลุมระยะเวลาอย่างน้อยสิบสองเดือนนับจากวันที่อนุมัติงบการเงิน - ประเมินความสมเหตุสมผลของข้อสมมติฐานที่สำคัญ เช่น ประมาณการรายได้ ปริมาณอสังหาริมทรัพย์ที่คาดว่าจะโอน ต้นทุนก่อสร้าง อัตราการเข้าพักของโรงแรม และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย โดยเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานในอดีต งบประมาณที่ได้รับอนุมัติ ยอดขายรอโอน สัญญาจะซื้อขายที่ลงนามแล้วและสถานะตลาดในปัจจุบัน • การประเมินแผนการจัดหาเงินกู้ใหม่และการจัดหาเงินทุน <ul style="list-style-type: none"> - อ่านสัญญาเงินกู้เพื่อระบุเงื่อนไขการจ่ายชำระคืนและเงื่อนไขการดำรงสถานะทางการเงิน - ทดสอบการคำนวณการดำรงสถานะทางการเงินที่จัดทำโดยฝ่ายบริหาร และคำนวณอัตราส่วนที่สำคัญจากข้อมูลทางการเงินที่ผ่านการตรวจสอบเพื่อประเมินการปฏิบัติตามเงื่อนไข - ประเมินความเป็นไปได้ในการออกหุ้นกู้ใหม่โดยพิจารณาจากความสำเร็จในอดีตของการออกหุ้นกู้และสถานะตลาดปัจจุบัน - ตรวจสอบเอกสารหลักฐานโต้ตอบกับสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกับสถานะและระยะเวลาของการเจรจาขยายระยะเวลาชำระคืนเงินกู้เพื่อประเมินผลกระทบต่อข้อมูลในงบการเงิน

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
	<ul style="list-style-type: none"> • การตรวจสอบอื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบเหตุการณ์ภายหลังวันที่รายงานในงบการเงิน เพื่อพิจารณาผลกระทบต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง - ประเมินความเหมาะสมของข้อสรุปของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท และสอดคล้องกับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปีแต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับฝ่ายบริหารหรือผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้ ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



ปรกช จงกลศิริ

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7150

บริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทสึ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
		2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4	182,080	305,635	104,606	75,302
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3 และ 5	473,640	523,008	280,443	309,094
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนและลูกหนี้ขายผ่อนชำระหมุนเวียน	6	4,737	3,041	721	628
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า		59,869	170,682	25,339	27,111
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	1,125	32,607	-	5,370,931
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี	7	9,682	16,635	-	-
สินค้าคงเหลือ	8	14,234,914	13,350,705	7,574,401	6,007,584
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		42	4,583	42	4,583
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		26,352	13,623	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		14,992,441	14,420,519	7,985,552	11,795,233
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	9	5,444	5,486	1	60
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	2,541,359	1,005,813
เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	11	91,765	89,520	106,508	106,508
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	12	68,598	54,572	384,097	43,858
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนไม่หมุนเวียน	6	10,642	15,819	5,089	7,576
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่คาดว่าจะได้รับชำระเกินกว่าหนึ่งปี	7	61,145	78,868	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	27,945	-	4,821,478	639,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	2,633,456	1,762,419	1,165,278	1,140,773
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	6,260,710	6,275,601	2,564,966	2,639,883
สินทรัพย์สิทธิการใช้	15	301,081	317,877	3,731	7,420
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น		4,674	4,308	3,362	2,706
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16	30,795	40,063	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		19,759	18,455	13,088	12,869
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		1,915	1,712	1,566	1,530
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		9,517,929	8,664,700	11,610,523	5,607,996
รวมสินทรัพย์		24,510,370	23,085,219	19,596,075	17,403,229

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	19.1	48,953	93,707	47,484
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	3 และ 17	2,803,336	2,812,121	1,711,996
หุ้นกู้ระยะสั้น	18.1	98,557	-	98,557
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
- หุ้นกู้ระยะยาว	18.2	3,301,538	1,453,238	3,301,538
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19.2	1,807,839	1,541,441	1,528,764
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	20.2	8,467	-	8,467
- หนี้สินตามสัญญาเช่า	15	3,055	3,067	2,254
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่น	20.1	248,227	549,563	131,433
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	149,933	138,329	13,191
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		117,760	80,448	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		8,587,665	6,671,914	6,843,684
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		171,406	175,656	78,532
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		14,420	6,264	8,044
หุ้นกู้ระยะยาว	18.2	3,327,356	4,511,311	3,327,356
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19.2	4,690,281	4,791,032	3,474,428
หนี้สินตามสัญญาเช่า	15	18,803	22,363	2,326
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทอื่น	20.2	703,405	-	703,405
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	127,617	107,468	361,017
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	21	70,469	71,296	43,692
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16	387,146	393,934	273,587
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	22	18,192	16,797	2,278
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		9,529,095	10,096,121	8,274,665
รวมหนี้สิน		18,116,760	16,768,035	15,118,349

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2568	2567	2568	2567
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,775,271,295 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	23.1	1,775,271	1,775,271	1,775,271
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 1,198,907,004 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ชำระครบแล้ว	23.2	1,198,907	1,198,907	1,198,907
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		1,442,521	1,442,521	1,442,521
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุ		3,335	3,335	3,335
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนอื่น				
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		(5,730)	(5,730)	-
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย		(66,849)	188	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
ทุนสำรองตามกฎหมาย	23.3	59,949	59,949	59,949
ยังไม่ได้จัดสรร		1,659,411	1,629,129	710,559
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		1,267,619	1,267,619	1,062,455
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		5,559,163	5,595,918	4,477,726
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		834,447	721,266	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		6,393,610	6,317,184	4,477,726
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		24,510,370	23,085,219	19,596,075

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	3	1,558,121	4,105,011	209,781	749,491
รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม		609,694	406,836	95,539	93,420
รายได้จากการให้บริการ	3	60,875	58,195	57,034	55,400
รายได้ค่าเช่า	3	110,959	102,654	61,342	62,729
รายได้อื่น	3 และ 24	378,606	67,355	76,884	119,235
รวมรายได้		2,718,255	4,740,051	500,580	1,080,275
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า		(1,024,060)	(2,449,727)	(163,522)	(535,840)
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรม		(384,623)	(298,430)	(59,537)	(62,930)
ต้นทุนการให้บริการ		(43,275)	(52,009)	(55,302)	(54,059)
ต้นทุนรายได้ค่าเช่า		(28,074)	(31,948)	(15,862)	(24,529)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		(274,870)	(633,626)	(73,390)	(142,424)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(456,989)	(547,053)	(185,821)	(287,877)
รวมค่าใช้จ่าย		(2,211,891)	(4,012,793)	(553,434)	(1,107,659)
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน					
รายได้ทางการเงิน	3	9,815	15,789	478,045	395,356
ต้นทุนทางการเงิน	3	(295,871)	(227,236)	(537,828)	(458,564)
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9		(4,971)	(2,923)	-	-
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	11	2,093	(156)	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้		217,430	512,732	(112,637)	(90,592)
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	16	(79,477)	(101,537)	18,439	31,648
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		137,953	411,195	(94,198)	(58,944)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้		12,872	(2,799)	7,875	(3,306)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		(2,578)	549	(1,575)	661
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้		10,294	(2,250)	6,300	(2,645)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษีเงินได้		10,294	(2,250)	6,300	(2,645)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		148,247	408,945	(87,898)	(61,589)
การแบ่งกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		116,494	386,323	(94,198)	(58,944)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		21,459	24,872	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		137,953	411,195	(94,198)	(58,944)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
การแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		126,195	384,200	(87,898)	(61,589)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		22,052	24,745	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		<u>148,247</u>	<u>408,945</u>	<u>(87,898)</u>	<u>(61,589)</u>
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น					
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	27.1	0.07	0.29	(0.08)	(0.05)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด	27.2	0.07	0.29	(0.08)	(0.05)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : พันบาท									
หมายเหตุ	งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ส่วนเกิน	ส่วนเกินสุทธิ		กำไรสุทธิ		กำไรสุทธิ		รวมส่วนเกินสุทธิ
			ส่วนเกินสุทธิ	ส่วนเกินสุทธิ	กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ	กำไรสุทธิ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,192,701	1,417,897	238	25,998	1,012,722	1,065,637	1,065,637	4,775,142
	กำไรสุทธิ	6,206	24,624	-	(24,624)	-	-	-	6,206
	กำไรสุทธิ	-	-	-	1,723	-	-	-	1,723
	กำไรสุทธิ	-	-	3,097	(3,097)	-	-	-	-
	กำไรสุทธิ	-	-	-	-	(59,945)	(59,945)	(59,945)	(59,945)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,198,907	1,442,521	3,335	-	891,188	1,065,637	1,065,637	4,661,537
	กำไรสุทธิ	-	-	-	-	(61,589)	-	-	(61,589)
	กำไรสุทธิ	-	-	-	-	(58,944)	-	-	(58,944)
	กำไรสุทธิ	-	-	-	-	(2,645)	-	-	(2,645)
	กำไรสุทธิ	-	-	-	-	(61,589)	-	-	(61,589)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2569	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	1,198,907	1,442,521	3,335	-	891,188	1,065,637	1,065,637	4,661,537
	กำไรสุทธิ	-	-	-	-	(61,589)	-	-	(61,589)
	กำไรสุทธิ	-	-	-	-	(58,944)	-	-	(58,944)
	กำไรสุทธิ	-	-	-	-	(2,645)	-	-	(2,645)
	กำไรสุทธิ	-	-	-	-	(61,589)	-	-	(61,589)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	137,953	411,195	(94,198)	(58,944)
รายการปรับปรุง				
การเปลี่ยนแปลงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	4,971	2,923	-	-
หนี้สูญได้รับคืน	(16,644)	-	-	-
กลับรายการขาดทุนจากมูลค่าสินค้านำมาลด	(487)	-	(206)	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	6,436	(4,161)	2,955	(3,472)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	125,187	134,557	44,736	55,466
ค่าใช้จ่ายรับประกันหลังการขาย (กลับรายการ)	1,577	6,821	(1,577)	(1,213)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	11,267	9,234	5,263	4,618
ค่าใช้จ่ายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของพนักงาน	-	1,723	-	1,723
รายได้ทางการเงิน	(9,815)	(15,789)	(478,045)	(395,356)
รายได้เงินปันผล	-	-	(36,038)	(75,561)
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(2,093)	156	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าธุรกรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(179,020)	(24,438)	(20,167)	(16,802)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงประเภทสินทรัพย์	-	32,236	-	4,517
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	79,477	101,537	(18,438)	(31,648)
ต้นทุนทางการเงิน	295,871	227,236	537,828	458,564
เงินสดได้มา (ใช้ไป) ในจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	454,680	883,230	(57,887)	(58,108)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	50,626	263,065	569	45,829
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนและลูกหนี้ขายผ่อนชำระหมุนเวียน	(2,983)	969	1,829	1,926
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	110,813	121,530	1,772	(4,665)
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	(2,565)	24,747	-	-
สินค้าคงเหลือ	(891,162)	(813,632)	(1,233,603)	(631,840)
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในบริษัทย่อย	-	-	-	(680,000)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	-	-	-	(1,393)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	6,636	(6,216)	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน	-	47,586	-	-
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	(16,540)	-	(11,469)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(202)	358	(37)	(667)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	846,270	619,852	542,046	100,209
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย	(473,355)	(530,351)	38,434	41,985
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	(47,340)	62,390	(14,452)	82
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	8,155	9,204	1,748	810
ค่าประกันความเสียหายจ่าย	(182)	(325)	(79)	(214)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(1,573)	(1,392)	-	(83)
จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อเลิกจ้าง	-	(5,916)	-	(3,776)
เงินสด (ใช้ไป) ในได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	57,818	658,559	(719,660)	(1,201,374)
จ่ายภาษีเงินได้	(55,013)	(60,179)	(12,701)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	2,805	598,380	(732,361)	(1,201,374)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
ดอกเบี้ยรับ		11,103	12,723	182,546	538,597
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น)		4,541	(201)	4,541	(201)
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		(22,800)	(12,457)	(1,067,097)	(1,147,609)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น					
แก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		26,336	-	1,440,687	964,687
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีการระงับพันธลดลง		42	2,946	59	6,768
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	(1,535,546)	(3,046)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม		(400)	(250)	-	-
เงินสดรับจากเงินปันผลกิจการร่วมค้า		248	-	-	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	(150,250)	(761,718)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	965,113	6,000
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		19,981	9,750	11	-
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		56,516	8,938	37,226	7,719
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		(104,987)	(489,108)	(4,513)	(177,605)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้		(130,000)	(993)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น		(1,684)	(1,615)	(1,685)	(1,090)
เงินสดรับจากเงินปันผลบริษัทย่อย		-	-	36,038	75,561
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน		(141,104)	(470,267)	(92,870)	(491,937)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : พันบาท

หน่วย : พันบาท					
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
ดอกเบี้ยจ่าย		(1,165,564)	(993,797)	(713,442)	(625,743)
เงินสัรับจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		629,714	156,747	628,245	152,007
เงินสัจ่ายคืนเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		(583,859)	(155,838)	(580,761)	(154,198)
เงินสัรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น		197,100	50,000	197,100	50,000
เงินสัจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะสั้น		(100,000)	(50,000)	(100,000)	(50,000)
เงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น		706,299	664,200	617,300	855,665
เงินสัจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น		(343,424)	(350,000)	(333,566)	(442,866)
เงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		221,772	-	121,850	112,000
เงินสัจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		(188,395)	-	(71,795)	(112,000)
เงินสัรับจากหุ้นกู้ระยะยาว		2,312,464	4,496,200	2,312,464	4,496,200
เงินสัจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว		(1,690,500)	(3,031,900)	(1,690,500)	(3,031,900)
เงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		1,638,177	4,288,856	1,021,093	2,170,095
เงินสัจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		(1,581,555)	(5,244,487)	(497,991)	(1,803,651)
เงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น		49,500	-	49,500	-
เงินสัจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น		(2,762)	-	(2,762)	-
เงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	1,000	-
เงินสัจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		(4,000)	-	(4,100)	-
เงินสัจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า		(8,402)	(4,235)	(3,187)	(3,939)
เงินสัจ่ายค่าธรรมเนียมการกู้เงิน		-	(76,357)	-	(62,357)
เงินสัจ่ายจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย		(204)	(200)	-	(200)
เงินสัรับจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย		-	490	-	490
เงินสัรับจากการเพิ่มทุนหุ้นสามัญในบริษัทย่อย		41,658	-	-	-
เงินสัรับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้น		-	6,206	-	6,206
เงินสัจ่ายเงินปันผล		(95,913)	(59,945)	(95,913)	(59,945)
เงินสัจ่ายเงินปันผลให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(17,362)	(30,389)	-	-
เงินสัสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		14,744	(334,449)	854,535	1,495,864
เงินสัและรายการเทียบเท่าเงินสัเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ					
		(123,555)	(206,336)	29,304	(197,447)
เงินสัและรายการเทียบเท่าเงินสั ณ วันที่ 1 มกราคม		305,635	511,971	75,302	272,749
เงินสัและรายการเทียบเท่าเงินสั ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4	182,080	305,635	104,606	75,302

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

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.	ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและ (ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้
17.	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น
18.	หุ้นกู้
19.	วงเงินกู้ยืมและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
20.	เงินกู้ยืมจากบุคคลและบริษัทอื่น
21.	ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
22.	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น
23.	ส่วนของผู้ถือหุ้น
24.	รายได้อื่น
25.	กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน
26.	ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ
27.	กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด
28.	สินทรัพย์ที่นำไปค้าประกัน
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 2568

1. การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท

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

บริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2563

เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูล จึงรวมเรียกบริษัท บริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมว่า “กลุ่มบริษัท”

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้ถือหุ้นลำดับสูงสุดของบริษัทคือ นายขจรศิษฐ์ สิงสรเจริญ ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย โดยถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวนร้อยละ 39.32 และร้อยละ 38.79 ตามลำดับ

บริษัทดำเนินธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและบริหาร โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้บริการที่ปรึกษาและบริหารงานให้กับกลุ่มบริษัท

รายละเอียดของบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งใน ประเทศ	ส่วนได้เสียใน ความเป็นเจ้าของ	
			2568 ร้อยละ	2567 ร้อยละ
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	0.50	0.50
บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	60.00	60.00
บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๘ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	94.04	94.04
บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการบริหารงานจัดการ ดูแลนิติบุคคล อาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร	ไทย	99.98	99.98
บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	91.28	97.62
บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด	ศูนย์ฝึกอบรม	ไทย	99.97	99.97
บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด	ร้านอาหาร	ไทย	99.98	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 ตลิ่งชัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งใน ประเทศ	ส่วนได้เสียใน ความเป็นเจ้าของ	
			2568 ร้อยละ	2567 ร้อยละ
บริษัทย่อยทางตรง (ต่อ)				
บริษัท ไซมิส บิสโทร จำกัด	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	ไทย	99.98	80.00
บริษัท ไซมิส เอสเตท 1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.98	99.98
บริษัท ไซมิส มินบุรี การแพทย์ จำกัด	กิจกรรมคลินิกโรคทั่วไป	ไทย	51.00	51.00
บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 2 จำกัด	บริหารธุรกิจโรงแรม	ไทย	99.98	99.98
บริษัท อินเตอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ส่งเสริมการตลาด	เขตบริหาร พิเศษฮ่องกง	99.97	99.97
บริษัท ไซมิส สาทร 1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.98	99.98
บริษัท ไซมิส สาทร 2 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.98	99.98
บริษัท ไซมิส สาทร 3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.98	99.98
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.97	99.97
การร่วมค้าและบริษัทร่วม				
บริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	51.00	51.00
บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด	ให้บริการด้านการบริหารจัดการโรงแรม	ไทย	49.00	49.00
บริษัท ไซมิส พราวินีย 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	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	ไทย	25.00	25.00
บริษัท ไซมิส มูน จำกัด ⁽¹⁾	ร้านอาหาร	ไทย	40.00	-

⁽¹⁾บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นการร่วมค้าของบริษัท เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2568 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีรายการและความสัมพันธ์อย่างมีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นงบการเงินนี้จึงอาจไม่แสดงถึงเงื่อนไขที่อาจมีอยู่หรือผลการดำเนินงานซึ่งอาจเกิดขึ้นในกรณีที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ดำเนินงานโดยปราศจากความสัมพันธ์ดังกล่าว

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

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 2568 ซึ่งนำมาแสดงเปรียบเทียบได้มาจากงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว
- (4) งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 2.3)
- (5) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยเป็นการปรับปรุงข้อกำหนดทางการบัญชี ได้แก่

- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง “การนำเสนองบการเงิน” แก้ไขเพิ่มเติมเรื่องการจัดประเภทหนี้สินเป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน และเพิ่มข้อกำหนดเกี่ยวกับหนี้สินไม่หมุนเวียนที่ต้องดำรงสถานะ
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 เรื่อง “งบกระแสเงินสด” และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน กำหนดให้กิจการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย และข้อมูลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่เกี่ยวข้อง
- มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง “สัญญาเช่า” เพิ่มข้อกำหนดการวัดมูลค่าภายหลังสำหรับรายการการขายและเช่ากลับคืน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ทั้งนี้ การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

- (6) มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว โดยจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้น เพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศดังนี้

การแก้ไขมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 เรื่อง “ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ - การขาดความสามารถแลกเปลี่ยน”

การแก้ไขนี้เพื่อกำหนดให้กิจการปฏิบัติตามแนวทางที่สอดคล้องกันในการประเมินว่าสกุลเงินหนึ่งสามารถแลกเปลี่ยนไปเป็นสกุลเงินอื่นได้หรือไม่ โดยระบุถึงวิธีการประเมินว่าสกุลเงินหนึ่งสามารถแลกเปลี่ยนได้หรือไม่ และวิธีการกำหนดอัตราแลกเปลี่ยนในกรณีที่ขาดความสามารถแลกเปลี่ยน การแก้ไขนี้มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลารายงานประจำปีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 เป็นต้นไป ทั้งนี้ อนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติได้ก่อนวันบังคับใช้ โดยการถือปฏิบัติกรณีการขาดความสามารถแลกเปลี่ยนนี้ กิจการต้องไม่ปรับย้อนหลังข้อมูลเปรียบเทียบ แต่ให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดการเปลี่ยนผ่านที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัท ได้ประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว และเห็นว่าการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

2.2 สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้เห็นเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

2.3 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่เมื่อมีความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

2.3.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท บริษัทร่วมและการร่วมค้า

การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอำนาจการควบคุมเมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัท (1) มีอำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุน (2) มีโอกาสเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ได้รับการลงทุน และ (3) มีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของผู้ลงทุน

เมื่อมีข้อเท็จจริงหรือสถานการณ์บ่งชี้ว่า อำนาจการควบคุมข้อใดข้อหนึ่งข้างต้นเปลี่ยนแปลงไป กลุ่มบริษัทจะทำการพิจารณาอำนาจการควบคุมกิจการที่ถูกควบคุมใหม่

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่กลุ่มบริษัท ก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยกลุ่มบริษัท ทั้งนี้สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและมูลค่าของ โครงการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ออกแทนโครงการของผู้ถูกซื้อเมื่อรวมธุรกิจ หากการรวม ธุรกิจมีผลให้สิ้นสุดความสัมพันธ์ของโครงการเดิมระหว่างกลุ่มบริษัท และผู้ถูกซื้อ ให้ใช้ราคา ที่ต่ำกว่าระหว่าง มูลค่าจากการยกเลิกสัญญาตามที่ระบุในสัญญา และมูลค่าองค์ประกอบ นอกตลาดไปหักจากสิ่งตอบแทนที่โอนให้ และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายอื่น

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระ ผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่าง น่าเชื่อถือ

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ ได้มาจากผู้ถูกซื้อหรือวัดด้วยมูลค่ายุติธรรม

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษาอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

การรวมธุรกิจซึ่งเกิดจากการโอนส่วนได้เสียในกิจการภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นซึ่ง ควบคุมกลุ่มบริษัทถือเป็นการเข้าครอบครองเสมือนว่าได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันต้นงวดของปี เปรียบเทียบก่อนหน้าสุดหรือ ณ วันที่มีการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน เพื่อปรับปรุง ข้อมูลเปรียบเทียบ สินทรัพย์และหนี้สินที่ได้มาจะถูกรับรู้ด้วยมูลค่าตามบัญชีก่อนการจัดทำ งบการเงินรวมภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นที่กลุ่มบริษัทมีส่วนควบคุม ส่วนต่างจากการรวม ธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ซึ่งเป็นส่วนต่างระหว่างต้นทุนการรวมธุรกิจกับมูลค่าตาม บัญชีสินทรัพย์ที่ระบุได้สุทธิ ณ วันที่รวมธุรกิจให้บันทึกไว้เป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนออกไป

การตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่มที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดรายการในการ จัดทำงบการเงินรวมนี้แล้ว งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้งบการเงินของบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวัน เดียวกัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

2.3.2 เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในการร่วมค้า

การร่วมค้า คือ การร่วมการทำงานซึ่งผู้ที่มีการควบคุมร่วมในการงานนั้นมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น โดยการควบคุมร่วม คือ การร่วมกันควบคุมการงานซึ่งได้ตกลงกันได้ ในสัญญา ซึ่งการควบคุมร่วมจะมีได้ก็ต่อเมื่อการตัดสินใจใด ๆ เกี่ยวกับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องจะต้องได้รับความเห็นชอบอย่างเป็นเอกฉันท์จากผู้ที่เกี่ยวข้องควบคุมการงานแล้วเท่านั้น

ตามวิธีส่วนได้เสีย รายการเงินลงทุนในการร่วมค้าจะถูกรับรู้เมื่อเริ่มแรกในงบฐานะการเงินรวมด้วยราคาทุน และถูกปรับปรุงภายหลังวันที่ได้มาด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและสัดส่วนของกลุ่มบริษัทในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของการร่วมค้า เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้ามีจำนวนเท่ากับหรือสูงกว่าส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า (รวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวใด ๆ ซึ่งโดยเนื้อหาแล้ว ถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า) กลุ่มบริษัทจะหยุดรับรู้ส่วนแบ่งในขาดทุนที่เกิดขึ้นกว่าส่วนได้เสียของตนในการร่วมค้านั้น สำหรับจำนวนขาดทุนเพิ่มเติมจะรับรู้เป็นหนี้สินก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือมีภาระผูกพันจากการอนุมานหรือได้จ่ายเงิน เพื่อชำระภาระผูกพันแทนการร่วมค้าไปแล้ว

เงินลงทุนในการร่วมค้าถูกบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีส่วนได้เสียนับตั้งแต่วันที่ผู้ได้รับการลงทุนกลายเป็นการร่วมค้า ส่วนต่างของต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ของผู้ได้รับการลงทุน ณ วันที่ซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้าจะถูกรับรู้เป็นค่าความนิยม โดยรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน สำหรับส่วนต่างของมูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ที่สูงกว่าต้นทุนของเงินลงทุน ให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนทันทีในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในงวดที่ซื้อเงินลงทุนนั้น

กลุ่มบริษัทจะเลิกใช้วิธีส่วนได้เสียนับจากวันที่เงินลงทุนไม่เป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าหรือเมื่อเงินลงทุนนั้นได้ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

เมื่อกลุ่มบริษัทได้ลดส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในการร่วมค้าลง แต่ยังคงใช้วิธีการบัญชีส่วนได้เสียต่อไป กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทกำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงในส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของไปยังกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ถ้ากำไรหรือขาดทุนนั้นถูกกำหนดให้ จัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

เมื่อกลุ่มบริษัทมีรายการกับการร่วมค้า กำไรและขาดทุนซึ่งเป็นผลมาจากรายการดังกล่าวจะถูกรับรู้ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทเฉพาะส่วนได้เสียของผู้ลงทุนอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้ร่วมบริษัทเท่านั้น

การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชี จะถูกบันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนที่ถืออยู่บางส่วน การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

2.3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของของหนี้สินหมุนเวียนในงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

2.3.4 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเปิดเผยไว้หมายเหตุข้อ 2.3.7

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

2.3.5 ลูกหนี้ขายผ่อนชำระและดอกเบี้ยค้างรับ

ลูกหนี้ขายผ่อนชำระเกิดจากการขายสินทรัพย์ที่ได้มาจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์โดยการให้ผ่อนชำระ โดยบริษัทจะบันทึกส่วนต่างระหว่างราคาขายและต้นทุนของสินทรัพย์ที่ได้มาจากธุรกิจ บริหารสินทรัพย์เป็นกำไรขั้นต้นจากการขายผ่อนชำระรอตัดบัญชี และทยอยรับรู้เป็นกำไร จากการขายผ่อนชำระเมื่อยอดรวมของเงินสลับชำระจากลูกหนี้สูงกว่าต้นทุนของสินทรัพย์ ที่ได้มาจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์

ลูกหนี้ขายผ่อนชำระแสดงตามมูลค่าสัญญาคงค้างรวมดอกเบี้ยค้างรับสุทธิด้วยค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ถ้ามี)

2.3.6 สินค้าคงเหลือ

สินค้าสำเร็จรูป

อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย และบ้านพร้อมที่ดินที่สร้างเสร็จในส่วนที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ วัสดุสิ้นเปลืองและสินค้าสำเร็จรูปอื่น ๆ แสดงไว้ในราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา แสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วย ที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าออกแบบ ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหักบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนโครงการเมื่องานพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ หรือโครงการหยุดพัฒนา

อาหารและเครื่องดื่ม วัสดุสิ้นเปลืองและสินค้าสำเร็จรูปอื่น

อาหารและเครื่องดื่ม วัสดุสิ้นเปลืองและสินค้าสำเร็จรูปอื่น แสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า และจะถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายเมื่อมีการเบิกใช้

2.3.7 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้ในงบฐานะการเงินรวมของกลุ่มบริษัท และงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงิน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

สินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนที่ไม่ใช่เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน และแสดงรายการเป็นสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นในงบฐานะการเงิน

ราคาทุนตัดจำหน่ายและวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

กลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าเงินฝากประจำที่มีกำหนดระยะเวลามากกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 12 เดือนด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและแสดงเป็นสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นในงบฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของตราสารหนี้และปันส่วนดอกเบี้ยรับตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง

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

ราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินคือมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหักด้วยการจ่ายชำระคืนเงินต้น บวกด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมที่คำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งเกิดจากผลต่างระหว่างมูลค่าที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและมูลค่า ณ วันที่ครบกำหนด และปรับปรุงด้วยค่าเผื่อผลขาดทุน มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินคือราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินก่อนที่จะมีการปรับปรุงค่าเผื่อผลขาดทุน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ดอกเบี้ยรับรู้ด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงสำหรับตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่นอกเหนือจากสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด ดอกเบี้ยรับคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าทางเครดิตในภายหลัง สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ดอกเบี้ยรับจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากในรอบระยะเวลารายงานถัดมา ความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงดีขึ้นจนทำให้สินทรัพย์ทางการเงินไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป ดอกเบี้ยรับจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด กลุ่มบริษัทรับรู้ดอกเบี้ยรับโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงปรับด้วยความเสี่ยงด้านเครดิตเพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก การคำนวณจะใช้เกณฑ์ขั้นต้น แม้ว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินจะมีการเปลี่ยนแปลงดีขึ้นในภายหลังและสินทรัพย์ทางการเงินไม่มีการด้อยค่าทางเครดิตอีกต่อไป

ดอกเบี้ยรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและรวมในรายการ “รายได้ทางการเงิน”

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน และลูกหนี้การค้า จำนวนเงินของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวันที่รายงานเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตจากที่เคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

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

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุแสดงถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินที่คาดไว้ ในทางกลับกันผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าแสดงถึงสัดส่วนของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดตลอดอายุที่คาดว่าจะเกิดจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาของเครื่องมือทางการเงินที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหลังจากวันที่รายงาน

การวัดมูลค่าและการรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

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

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงิน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการด้วยผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องได้รับและกระแสเงินสดทั้งหมด ซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทคาดว่าจะได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อเริ่มแรก สำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า กระแสเงินสดที่ใช้เพื่อระบุผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นควรสอดคล้องกับกระแสเงินสดที่ใช้ในการวัดมูลค่าลูกหนี้ตามสัญญาเช่าตามที่กำหนดใน TFRS 16 เรื่อง “สัญญาเช่า”

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินทั้งหมดเพื่อปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่เกี่ยวข้องผ่านบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น หากกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้โอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของและยังคงมีการควบคุมสินทรัพย์ที่โอน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ส่วนได้เสียในสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับจำนวนเงินที่อาจต้องจ่าย หากกลุ่มบริษัทและบริษัทยังคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินทรัพย์ทางการเงินที่โอน กลุ่มบริษัทและบริษัทยังรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินและรับรู้การกู้ยืมที่มีหลักประกันสำหรับสิ่งตอบแทนที่ได้รับ

ณ วันที่ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย กลุ่มบริษัทและบริษัทเลือกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเมื่อเข้าเงื่อนไขที่กำหนด

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

การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เมื่อภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุด ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

2.3.8 สินทรัพย์ที่ได้มาจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์

สินทรัพย์ที่ได้มาจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์แสดงตามราคาทุนรวมค่าใช้จ่ายในการโอน เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินนั้นหรือมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ซึ่งมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนอ้างอิงตามราคาประเมินล่าสุด หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายในการขาย กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกสินทรัพย์ที่ได้มาจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์เป็นสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นในงบฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ

กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ได้มาจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์จะรับรู้เป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการจำหน่าย

2.3.9 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกลุ่มบริษัทและบริษัทเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าระยะยาว หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มบริษัทและบริษัทจะถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดประเภทที่ดินที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สัญญาเช่าดำเนินงานนั้นจะถูกรับรู้เสมือนว่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน

กลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

บริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

2.3.10 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาใหม่ วิธีราคาใหม่ หมายถึง มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการตีราคาใหม่ หักด้วยผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสมที่เกิดขึ้นในภายหลัง ทั้งนี้ การตีราคาใหม่ดำเนินการโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งมีนโยบายที่จะให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราว เพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันที่ในงบฐานะการเงินแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ ส่วนที่เพิ่มขึ้นของราคาที่ดินประเมินใหม่จะถูกบันทึกตรงไปยังองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นภายใต้บัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน” สำหรับส่วนที่ลดลงของราคาที่ดินประเมินใหม่จากราคาทุนจะรับรู้เป็นรายการขาดทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ลดลงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

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

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสม เมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้นและคาดว่าจะให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตแก่กลุ่มบริษัทและต้นทุนดังกล่าวสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออก สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ บริษัทจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

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 โดยรับรู้สุทธิเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

2.3.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์โดยที่ซื้อมาจะถูกบันทึกเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น โดยคำนวณจากต้นทุนในการได้มา และการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นสามารถนำมาใช้งานได้ตามประสงค์ และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายในระยะเวลา 5 ปี และ 10 ปี

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

2.3.12 การค้ำของสินทรัพย์

สินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่ชัด ซึ่งไม่มีการตัดจำหน่ายจะถูกทดสอบการค้ำของเป็นประจำทุกปี สินทรัพย์อื่นที่มีการตัดจำหน่ายจะมีการทบทวนการค้ำของ เมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน รายการขาดทุนจากการค้ำของจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายเทียบกับมูลค่าจากการใช้ สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการค้ำของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากค่าความนิยมซึ่งรับรู้รายการขาดทุนจากการค้ำของไปแล้ว จะถูกประเมินความเป็นไปได้ที่จะกลับรายการขาดทุนจากการค้ำของ 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 ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

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

สินทรัพย์สิทธิการใช้คิดค่าเสื่อมราคาตลอดช่วงเวลาที่ยืนกว่าของอายุสัญญาเช่าและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ 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 2568

เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง รายการดังกล่าวบันทึกสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงเป็นสองสัญญาแยกจากกัน ผู้ให้เช่าช่วงจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่าหลัก

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการเจรจาและเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานถูกรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

จำนวนเงินที่จะได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนรับรู้เป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าเงินทุนบันทึกส่วนตลอดงวดบัญชีเพื่อสะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า

ภายหลังการวัดมูลค่าเริ่มแรก กลุ่มบริษัทและบริษัททบทวนประมาณการมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกันอย่างสม่ำเสมอและปฏิบัติตามข้อกำหนดในเรื่องการด้อยค่าตาม TRFS 9 โดยรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะได้รับสำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า

รายได้ตามสัญญาเช่าเงินทุนคำนวณโดยอ้างอิงจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตซึ่งดอกเบี้ยรับคำนวณโดยอ้างอิงตามราคาทุนตัดจำหน่าย (เช่น หลังจากการหักค่าเผื่อผลขาดทุน)

2.3.14 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายผลต่างระหว่างเงินที่ได้รับ (หักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น) เมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนเพื่อชำระหนี้หนี้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตลอดช่วงเวลาการกู้ยืม

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้มาจะรับรู้เป็นต้นทุนการจัดทำรายการเงินกู้ในกรณีที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้วงเงินกู้บางส่วนหรือทั้งหมด ในกรณีนี้ค่าธรรมเนียมจะรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน หากไม่มีหลักฐานที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้วงเงินบางส่วนหรือทั้งหมดค่าธรรมเนียมจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า สำหรับการให้บริการสภาพคล่องและจะตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

2.3.15 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของเงินกู้หรือต้นทุนการกู้ยืมที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการด้วยอัตราการจัดตั้งเป็นทุน อัตราการจัดตั้งเป็นทุนคืออัตราเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่วรวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

2.3.16 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินเพื่อความมุ่งหมายในการรายงานทางการเงินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้ เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรกในงบการเงินรวม การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกในงบการเงินรวม ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย และกิจการที่ควบคุมร่วมกันหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ณ วันที่รายงาน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะหักกลบกันเมื่อเป็นค่าภาษีเงินได้ที่จะต้องนำส่งให้กับหน่วยจัดเก็บภาษีเดียวกันและบริษัทและบริษัทย่อยมีความตั้งใจที่จะเสียภาษีเงินได้ด้วยยอดสุทธิ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษี ในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าวสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง บริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการในงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ

2.3.17 ผลประโยชน์พนักงาน

โครงการสมทบเงิน

โครงการสมทบเงินเป็นโครงการผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน ซึ่งกิจการจ่ายสมทบเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนให้แก่กิจการหนึ่งแยกต่างหาก (กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) และจะไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุমানที่จะต้องจ่ายสมทบเพิ่มเติม ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากราชการเนื่องจากโครงการสมทบเงิน ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและในงวดก่อน ๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยคำนวณบนพื้นฐานของเงินเดือนพนักงาน อัตราภาระ อายุงาน และปัจจัยอื่น ๆ ทั้งนี้อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากราชการอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล

เมื่อมีการเพิ่มผลประโยชน์ในโครงการผลประโยชน์ สัดส่วนที่เพิ่มขึ้นของผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนบริการในอดีตของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงจนถึงวันที่ผลประโยชน์นั้นเป็นสิทธิขาด ผลประโยชน์ที่เป็นสิทธิขาดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จทันที

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัยทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้ค่าใช้จ่ายของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานวัดมูลค่าโดยมิได้คิดลดกระแสเงินสดและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้

หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระสำหรับการจ่ายโบนัสเป็นเงินสดระยะสั้นหรือการปันส่วนกำไร หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

2.3.18 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไป เพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทและบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ

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 ส่วนต่างจะถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและปรับปรุงภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

2.3.21 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

การรับรู้รายได้

รายได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของราคาขายแบบเอกเทศของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

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 กิจการโรงแรม สปาและการให้คำปรึกษา รายได้และต้นทุนจากการให้บริการจะรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ใช้บริการ ซึ่งได้ให้บริการให้กับผู้รับบริการแล้วและเป็นไปตามสัญญาการให้บริการ

รายได้เงินปันผลรับรู้วันที่บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

2.3.22 รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เกิดขึ้นระหว่างปีแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เป็นตัวเงินซึ่งคงเหลือ ณ วันที่ตามงบฐานะการเงินแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราอ้างอิงของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเมื่อมีการชำระเงินและที่เกิดจากการแปลงค่ารับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

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 2568

นอกจากนี้ การวัดมูลค่ายุติธรรมได้จัดลำดับชั้นเป็นระดับ 1 ระดับ 2 และระดับ 3 โดยแบ่งตามลำดับชั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามลำดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

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

2.4 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวกับลูกหนี้การค้า อย่างไรก็ตาม เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีนโยบายการให้สินเชื่อที่ระมัดระวัง โดยยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับผู้ซื้อจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด นอกจากนี้ลูกหนี้การค้าของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยลูกหนี้หลายราย ดังนั้นจึงคาดว่าจะไม่ได้รับความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญจากการเก็บหนี้จำนวนสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้หักด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิตเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่กลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีธุรกรรมเป็นการรับซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพหลักประกันจากสถาบันการเงินเพื่อรับซื้อ หรือรับโอน หรือประมวลสินทรัพย์ด้วยคุณภาพเพื่อนำมาบริหารหรือพัฒนาหรือจำหน่ายจ่ายโอน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อ เนื่องจากมีจำนวนลูกค้าหรือคู่สัญญาเป็นจำนวนมาก

ในกรณีของการรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินในงบฐานะการเงิน ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ภายหลังหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งบันทึกในงบฐานะการเงิน ถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงด้านเครดิต

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

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 2568 และ 2567 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทไม่เกินกว่าอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

2.6 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจ และการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจ และการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงิน และต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงทันทีเป็นต้นไป

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจและความไม่แน่นอนของการประมาณการข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญ ซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 3 5 6 และ 7	ค่าเพื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
หมายเหตุข้อ 13	การวัดมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
หมายเหตุข้อ 16	ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี
หมายเหตุข้อ 30 และ 33	ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และคดีฟ้องร้อง

3. บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 และ 11 ตามลำดับ สำหรับความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น มีดังนี้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

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)
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สั่งการและควบคุมกิจการต่าง ๆ ของกิจการ

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอธิบายได้ดังต่อไปนี้

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
บริษัทย่อย				
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	48,596	50,141
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	4,811	4,392
รายได้จากการขายสินค้า	-	-	-	1,221
ขายสินทรัพย์	-	-	2,913	-
ดอกเบี้ยรับ	-	-	477,641	392,796
ดอกเบี้ยจ่าย ⁽¹⁾	-	-	2,932	3,245
ซื้อสินทรัพย์	-	-	93	209
ค่าบริการและค่าบริการจัดการ ⁽¹⁾	-	-	9,898	15,805
เงินปันผล	-	-	36,038	75,561
การร่วมค้าและบริษัทร่วม				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	33,520	-	33,520
รายได้ค่าบริการจัดการ	8,432	7,635	8,432	7,635
รายได้ค่านายหน้า	41	1,050	41	1,050
รายได้ค่าบริการ	241	-	241	-
ค่าบริการและค่าบริการจัดการ ⁽¹⁾	18,734	16,473	2,962	3,756
ดอกเบี้ยรับ	801	529	801	529
ดอกเบี้ยจ่าย ⁽¹⁾	537	-	537	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	37,111	-	-
รายได้จากการขายสินค้า	95	217	-	-
ค่าเช่าจ่าย	264	-	264	-
ดอกเบี้ยจ่าย ⁽¹⁾	7,776	1,308	814	246
กิจการที่เกี่ยวข้อง				
ซื้อทรัพย์สิน	651,766	510,463	643,563	441,965
รายได้จากการขายสินค้า	620	4,274	-	-

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	50,329	49,347	43,869	37,278
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,727	1,409	1,568	1,125
ผลประโยชน์ที่จ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (ดูหมายเหตุข้อ 23.2)	-	9,425	-	7,254
(1) ค่าบริการและค่าบริหารจัดการและดอกเบี้ยจ่ายข้างต้นบางส่วนได้รวมอยู่ในต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่เกิดขึ้นระหว่างปี				

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

สอดคล้องกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	10,805	10,806
การร่วมค้าและบริษัทร่วม	5,324	5,134	4,206	5,103
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	69	457	-	-
รวม	<u>5,393</u>	<u>5,591</u>	<u>15,011</u>	<u>15,909</u>
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย	-	-	19,293	20,837
การร่วมค้าและบริษัทร่วม	3,162	655	1,648	606
รวม	<u>3,162</u>	<u>655</u>	<u>20,941</u>	<u>21,443</u>
เงินย่ำล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	32,581	-	32,581
รวม	<u>-</u>	<u>32,581</u>	<u>-</u>	<u>32,581</u>
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า				
บริษัทย่อย	-	-	119	-
รวม	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>119</u>	<u>-</u>
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	-	31,613
การร่วมค้าและบริษัทร่วม	6	7	-	-
รวม	<u>6</u>	<u>7</u>	<u>-</u>	<u>31,613</u>
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	<u>3,168</u>	<u>33,243</u>	<u>21,060</u>	<u>85,637</u>
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	-	5,339,449
การร่วมค้าและบริษัทร่วม	1,125	32,607	-	31,482
รวม	<u>1,125</u>	<u>32,607</u>	<u>-</u>	<u>5,370,931</u>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย : พันบาท
	ที่แท้จริง	ที่แท้จริง					
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	
	(ร้อยละต่อปี)						
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน							
บริษัทย่อย							
บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด	-	0.73 - 8.44	-	-	-		234,188
บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด	-	0.49 - 8.55	-	-	-		505,527
บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด	-	0.49 - 10.00	-	-	-		1,929,860
บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด	-	0.73 - 8.55	-	-	-		49,600
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด	-	7.40 - 8.44	-	-	-		92,579
บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด	-	4.53 - 8.44	-	-	-		22,000
บริษัท ไซมิส ดลิ่งชัน จำกัด	-	6.45 - 8.44	-	-	-		283,432
บริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด	-	0.73 - 8.44	-	-	-		48,090
บริษัท ไซมิส บิสโทร จำกัด	-	7.75 - 8.00	-	-	-		4,900
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
การร่วมค้าและบริษัทร่วม							
บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	-	2.00	-	30,932	-		30,932
บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี 3 จำกัด	-	7.99 - 8.12	-	550	-		550
บริษัท แอมเบอร์ แบงค็อก จำกัด	2.18	2.18	1,125	1,125	-		-
รวม			1,125	32,607	-		5,370,931

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	4,793,533	639,000
การร่วมค้าและบริษัทร่วม	27,945	-	27,945	-
รวม	27,945	-	4,821,478	639,000

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีกำหนดชำระคืนในระหว่างปี 2570 และ ปี 2571 เป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

			หน่วย : พันบาท			
	อัตรา ดอกเบี้ย ที่แท้จริง	อัตรา ดอกเบี้ย ที่แท้จริง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
	(ร้อยละต่อปี)					
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
บริษัทย่อย						
บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด ⁽²⁾	8.12 - 8.13	-	-	-	59,105	-
บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๘ จำกัด ⁽²⁾	8.12 - 8.13	-	-	-	510,826	-
บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด ⁽²⁾	8.12 - 8.13	-	-	-	875,666	-
บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด ⁽²⁾	8.13	-	-	-	9,530	-
บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด ⁽²⁾	8.12 - 8.13	-	-	-	25,200	-
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด ⁽²⁾	8.12 - 8.13	-	-	-	82,529	-
บริษัท ไชยบริด คิทเชน จำกัด ⁽²⁾	8.12 - 8.13	-	-	-	184,990	-
บริษัท ไซมิส คลังชั้น จำกัด ⁽²⁾	8.12 - 8.13	-	-	-	222,870	-
บริษัท ไซมิส บิสโทร จำกัด ⁽²⁾	8.12	-	-	-	3,500	-
บริษัท ไซมิส เอสเตท 1 จำกัด ⁽²⁾	8.12 - 8.13	-	-	-	2,264	-
บริษัท ไซมิส สาทร 1 จำกัด ⁽²⁾	8.12 - 8.38	-	-	-	20,189	-
บริษัท ไซมิส สาทร 2 จำกัด ⁽²⁾	8.12 - 8.38	-	-	-	25,800	-
บริษัท ไซมิส สาทร 3 จำกัด ⁽²⁾	8.12 - 8.38	-	-	-	24,638	-
บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด ⁽²⁾	8.12 - 8.38	-	-	-	2,015,926	-
บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด ⁽¹⁾	MLR - 1.50	MLR - 1.50	-	-	618,300	562,300
บริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด ⁽¹⁾	MLR - 1.50	MLR - 1.50	-	-	112,200	76,700
			-	-	4,793,533	639,000
การร่วมค้าและบริษัทร่วม						
บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ⁽²⁾	2.00	2.00	24,745	-	24,745	-
บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด ⁽²⁾	8.12 - 8.13	7.99 - 8.12	3,200	-	3,200	-
รวม			27,945	-	4,821,478	639,000

⁽¹⁾ เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะครบกำหนดชำระในวันที่ 31 ธันวาคม 2570

⁽²⁾ เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะครบกำหนดชำระในวันที่ 31 ธันวาคม 2571

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (“ผู้กู้”) ซึ่งได้แก่ บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด และ บริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด รวมจำนวน 639.00 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง บริษัทยินยอมให้เงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ค้ำยืมสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากผู้กู้ที่ต่อเมื่อสถาบันการเงินดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้ผู้กู้ดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ค้ำยืมสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุนบริษัทจึงจัดประเภทเงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ต่อมาเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2568 บริษัทแก้ไขตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวเป็นตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวโดยเปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดชำระคืนเป็นวันที่ 31 ธันวาคม 2570 ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทจึงจัดประเภทเงินให้กู้ยืมดังกล่าวจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 715.10 ล้านบาท

ต่อมา เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2568 กลุ่มบริษัทแก้ไขตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นที่มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันหลายแห่งจำนวน 144.90 ล้านบาท ซึ่งเป็นตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวแบบไม่มีหลักประกัน และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.13 ต่อปี โดยกลุ่มบริษัทได้เปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดชำระคืนเป็นวันที่ 31 ธันวาคม 2570 ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินให้กู้ยืมดังกล่าวจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ต่อมา เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2568 กลุ่มบริษัทแก้ไขตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นที่มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันหลายแห่งจำนวน 4,997.34 ล้านบาท ซึ่งเป็นตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวแบบไม่มีหลักประกัน และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.00 - 8.13 ต่อปี โดยกลุ่มบริษัทได้เปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดชำระคืนเป็นวันที่ 31 ธันวาคม 2571 ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินให้กู้ยืมดังกล่าวจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	-	650
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	604,872	156,150	601,720	144,584
รวม	604,872	156,150	601,720	145,234
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย	-	-	11,175	12,191
การร่วมค้าและบริษัทร่วม	116,797	107,978	100,404	101,593
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	167,898	295,518	2,654	432
รวม	284,695	403,496	114,233	114,216
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย				
การร่วมค้าและบริษัทร่วม	13,044	13,044	13,044	13,044
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3,206	3,206	-	-
รวม	16,250	16,250	13,044	13,044
คอกเบี้ยค้างจ่าย				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	7,965	8,881	345	186
รวม	7,965	8,881	345	186
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	308,910	428,627	127,622	127,446
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	54,496	25,148	51,343	21,325
รวม	54,496	25,148	51,343	21,325
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	-	200,000
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	149,933	138,329	13,191	19,786
รวม	149,933	138,329	13,191	219,786

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 50.00 ล้านบาท ค้ำประกันโดยที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา (ดูหมายเหตุข้อ 8) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	อัตรา ดอกเบี้ย ที่แท้จริง	อัตรา ดอกเบี้ย ที่แท้จริง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
	(ร้อยละต่อปี)					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการ						
ที่เกี่ยวข้องกัน						
บริษัทย่อย						
บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด	-	1.35 - 1.68	-	-	-	200,000
รวม			-	-	-	200,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคล						
ที่เกี่ยวข้องกัน						
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 1	1.68	1.68	13,191	19,786	13,191	19,786
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 2	1.10	1.10	86,742	118,543	-	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 3	7.00	-	25,000	-	-	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 4	7.00	-	25,000	-	-	-
รวม			149,933	138,329	13,191	219,786

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีกำหนดรับชำระคืนในระหว่างปี 2570 และ ปี 2571 เป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	233,400	-
การร่วมค้าและบริษัทร่วม	20,149	-	20,149	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	107,468	107,468	107,468
รวม	127,617	107,468	361,017	107,468

หน่วย : พันบาท

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
(ร้อยละต่อปี)						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
บริษัทย่อย						
บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด	1.00	-	-	-	212,400	-
บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	1.21	-	-	-	16,000	-
บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด	1.21	-	-	-	4,200	-
บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลิตี้ 2 จำกัด	1.21	-	-	-	800	-
การร่วมค้าและบริษัทร่วม						
บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	5.00	-	20,149	-	20,149	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน						
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 1	6.00	-	86,024	107,468	86,024	107,468
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 2	6.00	-	21,444	-	21,444	-
รวม			127,617	107,468	361,017	107,468

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ต่อมา เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2568 กลุ่มบริษัทแก้ไขตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นที่มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันหลายแห่งจำนวน 256.50 ล้านบาท ซึ่งเป็นตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวแบบไม่มีหลักประกัน และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.00 - 5.00 ต่อปี โดยกลุ่มบริษัทได้เปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดชำระคืนเป็นวันที่ 31 ธันวาคม 2571 ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมดังกล่าวจากเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สัญญาที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทได้ทำสัญญาหลายฉบับกับบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยบริษัทจะให้หรือรับบริการ การบริการด้านทรัพยากรบุคคลและบริหารจัดการแผนกต่าง ๆ และบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการธุรกิจตามปกติของกลุ่มบริษัท โดยบริษัทจะรับหรือจ่ายค่าบริการเหล่านี้ตามอัตราค่าบริการ และผลบังคับใช้ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

4. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินสด	2,609	23,282	818	20,872
เงินฝากกระแสรายวันและออมทรัพย์	179,471	282,353	103,788	54,430
รวม	182,080	305,635	104,606	75,302

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.13 - 1.10 ต่อปี และร้อยละ 0.13 - 2.00 ต่อปี ตามลำดับ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เป็นสกุลเงินบาท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

5. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

		หน่วย : พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้า					
- บริษัทย่อย	3	-	-	10,805	10,806
- การร่วมค้าและบริษัทร่วม	3	5,324	5,134	4,206	5,103
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	69	457	-	-
- บริษัทอื่น		59,087	8,472	783	781
รวมลูกหนี้การค้า		64,480	14,063	15,794	16,690
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น					
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น					
- บริษัทย่อย	3	-	-	19,293	20,837
- การร่วมค้าและบริษัทร่วม	3	3,162	655	1,648	606
- บริษัทอื่น		93,927	199,893	44,769	28,821
		97,089	200,548	65,710	50,264
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ					
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	-	32,581	-	32,581
- บริษัทอื่น		135,520	194,290	109,132	103,424
		135,520	226,871	109,132	136,005
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า					
- บริษัทย่อย	3	-	-	119	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		167,960	128,861	84,490	69,186
เงินประกันค่าสาธารณูปโภค		8,585	8,576	5,198	5,336
ดอกเบี้ยค้างรับ					
- บริษัทย่อย	3	-	-	-	31,613
- การร่วมค้าและบริษัทร่วม	3	6	7	-	-
- บริษัทอื่น		-	2,207	-	-
		6	2,214	-	31,613

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	(58,125)	-	-
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	409,160	508,945	264,649	292,404
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	473,640	523,008	280,443	309,094

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทได้มีการตัดจำหน่ายลูกหนี้หนึ่งรายหนึ่งเป็นหนี้สูญจำนวน 58.13 ล้านบาท เนื่องจากกลุ่มบริษัทได้มีการทำบันทึกข้อตกลงเรียกร้องและข้อตกลงการชำระหนี้กับลูกหนี้หนึ่งรายดังกล่าว เพื่อยุติหนี้สินระหว่างกัน โดยตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าว กลุ่มบริษัทได้รับชำระหนี้เป็นเงินสดจำนวน 2 ห่อง ซึ่งมีมูลค่าจำนวน 16.64 ล้านบาท ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงหักกลบยอดลูกหนี้หนึ่งรายดังกล่าวจำนวน 58.13 ล้านบาท ด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และรับรู้มูลค่าห่องชุดที่ได้รับมาจำนวน 16.64 ล้านบาท เป็นรายได้อื่นในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ขอลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระ ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
บริษัทย่อย				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-	4,335	4,860
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	5,099	5,519
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	-	-	1,371	378
มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	-	-	-	49
ลูกหนี้การค้า - บริษัทย่อย	-	-	10,805	10,806
การร่วมค้าและบริษัทร่วม				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	856	2,954	626	2,942
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	1,964	1,316	1,382	1,296
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	1,627	864	1,327	865
มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	877	-	871	-
ลูกหนี้การค้า - การร่วมค้า	5,324	5,134	4,206	5,103
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	69	-	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	-	457	-	-
ลูกหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	69	457	-	-
บริษัทอื่น				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	2,123	3,442	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	4,895	3,552	783	781
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	2,703	1,451	-	-
มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	49,366	27	-	-
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น	59,087	8,472	783	781
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น - สุทธิ	59,087	8,472	783	781

โดยระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าเฉลี่ยของกลุ่มบริษัทมีระยะเวลา 30 วัน

บริษัท ไซมิส แอสเซท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้การค้าประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกหนี้ในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอัตราร้อยละ 100 สำหรับลูกหนี้ทุกรายการที่ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตได้บ่งชี้ว่าลูกหนี้เหล่านี้จะไม่สามารถเรียกชำระได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในวิธีที่ใช้ในการประมาณการและสมมติฐานสำคัญระหว่างรอบระยะเวลารายงานปัจจุบัน

ตารางต่อไปนี้แสดงรายละเอียดความเสี่ยงของลูกหนี้การค้าตามตารางการตั้งค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของกลุ่มบริษัทและบริษัท ทั้งนี้ ประสบการณ์การขาดทุนทางด้านเครดิตในอดีตของกลุ่มบริษัทและบริษัท ไม่ได้แสดงรูปแบบการขาดทุนที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญสำหรับกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่พิจารณาจากสถานะที่ถึงกำหนดชำระในอดีตจึงไม่ได้แยกความแตกต่างระหว่างลูกค้ากลุ่มต่าง ๆ

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		งบการเงินรวม				
		ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้				
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	รวม
ยอดลูกหนี้การค้า						
การร่วมค้า	856	1,964	1,627	877	-	5,324
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	69	-	-	-	-	69
บริษัทอื่น	2,123	4,895	2,703	49,366	-	59,087
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0%	0%	0%	0%	100%	
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-	-	-
						64,480

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		งบการเงินเฉพาะกิจการ				
		ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้				
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	รวม
ยอดลูกหนี้การค้า						
บริษัทย่อย	4,335	5,099	1,371	-	-	10,805
การร่วมค้าและบริษัทร่วม	626	1,382	1,327	871	-	4,206
บริษัทอื่น	-	783	-	-	-	783
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0%	0%	0%	0%	100%	
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-	-	-
						15,794

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		งบการเงินรวม					
		ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้					
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน		รวม
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%		
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-	-		-
							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	378	49	-	10,806	
การร่วมค้า	2,942	1,296	865	-	-	5,103	
บริษัทอื่น	-	781	-	-	-	781	
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0%	0%	0%	0%	100%		
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-	-	-	
							16,690

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

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	-	(100)
กลับรายการผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	100
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

6. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนและลูกหนี้ขายผ่อนชำระ

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนและลูกหนี้ขายผ่อนชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หน่วย : พันบาท			
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนหมุนเวียน	1,598	1,396	721	628
ลูกหนี้ขายผ่อนชำระหมุนเวียน	3,139	1,645	-	-
รวมหมุนเวียน	4,737	3,041	721	628
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนไม่หมุนเวียน	10,642	15,819	5,089	7,576

6.1 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หน่วย : พันบาท			
	2568	2567	2568	2567
การรับชำระขั้นต้นตามสัญญาเช่าที่จะได้รับ				
ยอดลูกหนี้ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุน:				
ปีที่ 1	2,880	4,117	1,440	2,054
ปีที่ 2	2,880	4,245	1,440	2,119
ปีที่ 3	3,072	4,246	1,536	2,119
ปีที่ 4	3,168	4,529	1,584	2,260
ปีที่ 5	3,168	4,670	1,584	2,330
ถัดจากปีที่ 5	1,345	6,517	688	3,268
การรับชำระตามสัญญาเช่าที่ไม่คิดลด	16,513	28,324	8,272	14,150
หัก รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	(4,273)	(11,109)	(2,462)	(5,946)
เงินลงทุนตามสัญญาเช่า - สุทธิ	12,240	17,215	5,810	8,204

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หน่วย : พันบาท			
	2568	2567	2568	2567
การรับชำระตามสัญญาเช่าที่ไม่คิดลด				
วิเคราะห์ตามการครบกำหนด:				
ได้รับคืนภายใน 12 เดือน	2,880	4,117	1,440	2,054
ได้รับคืนหลังจาก 12 เดือน	13,633	24,207	6,832	12,096
	16,513	28,324	8,272	14,150

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าวิเคราะห์				
ตามการครบกำหนด:				
ได้รับคืนภายใน 12 เดือน	1,598	1,396	721	628
ได้รับคืนหลังจาก 12 เดือน	10,642	15,819	5,089	7,576
	<u>12,240</u>	<u>17,215</u>	<u>5,810</u>	<u>8,204</u>

ในระหว่างปี ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนลดลงเนื่องจากการจ่ายชำระปกติและมีการแก้ไขสัญญาเช่าเงินทุนโดยลดอัตราค่าเช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเนื่องจากสัญญาเช่าทั้งหมดอยู่ในสกุลเงินบาท

ตารางต่อไปนี้แสดงจำนวนเงินที่รวมอยู่ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รายได้ทางการเงินจากเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า	1,458	2,903	812	1,514

สัญญาเช่าเงินทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีลักษณะการรับค่าเช่าผันแปร

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเฉลี่ยของสัญญาอยู่ที่ประมาณ ร้อยละ 15.12-18.00 ต่อปี และร้อยละ 18.00 ต่อปีในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 : ร้อยละ 15.12 - 18.00 ต่อปี และร้อยละ 18.00 ต่อปี)

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าสำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกหนี้ในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอัตราร้อยละ 100 สำหรับลูกหนี้ทุกรายการที่ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตได้บ่งชี้ว่าลูกหนี้เหล่านี้จะไม่สามารถเรียกชำระได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในวิธีที่ใช้ในการประมาณการและสมมติฐานสำคัญระหว่างรอบระยะเวลารายงานปัจจุบัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ยอดยกมาต้นปี	2,629	-
<u>บวก</u> เพิ่มขึ้นระหว่างปี	2,229	2,829
<u>หัก</u> รับชำระระหว่างปี	(366)	(200)
ยอดคงเหลือปลายปี	4,492	2,629
<u>หัก</u> รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้	(254)	(229)
ลูกหนี้ขายผ่อนชำระและดอกเบี้ยค้างรับ	4,238	2,400
<u>หัก</u> กำไรขั้นต้นจากการขายผ่อนชำระรอรับรู้	(1,099)	(755)
ลูกหนี้ขายผ่อนชำระและดอกเบี้ยค้างรับ - สุทธิ	3,139	1,645

7. เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้

เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้ (งบการเงินเฉพาะกิจการ : ไม่มี)

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	54,775	76,947
<u>บวก</u> ดอกเบี้ยค้างรับ	19,077	14,009
รวมเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิจากรายได้รอตัดบัญชี และดอกเบี้ยค้างรับ	73,852	90,956
<u>บวก</u> (หัก) การเปลี่ยนแปลงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(3,025)	4,547
รวมเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิ	70,827	95,503
<u>หัก</u> เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี	(9,682)	(16,635)
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิที่คาดว่าจะได้รับชำระเกินกว่าหนึ่งปี	61,145	78,868

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีรายการเคลื่อนไหวของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	95,503	112,347
บวก ดอกเบี้ยค้างรับที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี	8,819	11,251
หัก		
สัดส่วนที่ลดลงจากการรับชำระระหว่างปี	(6,435)	(7,809)
สัดส่วนที่ลดลงจากการรับชำระโดยการประมูลซื้อสินทรัพย์ระหว่างปี	(19,488)	(13,471)
สัดส่วนที่ลดลงจากการขายเงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ทอดตลาดที่กรมบังคับคดี	-	(3,073)
การเปลี่ยนแปลงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(7,572)	(3,742)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	70,827	95,503

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทไม่มีการประมูลซื้อลูกหนี้เงินให้สินเชื่อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ของบริษัทย่อยมีหลักประกันที่ถือไว้ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยมีมูลค่าหลักประกันรวม 118.98 ล้านบาท โดยมูลค่าหลักประกันดังกล่าวอ้างอิงราคาประเมินของสถาบันการเงิน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 : 143.77 ล้านบาท)

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทประมาณการค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเป็นจำนวนเงินเท่ากับค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ทั้งนี้ ไม่มียอดลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่ผิคนัดชำระและได้พิจารณาถึงประสิทธิภาพการผิคนัดชำระหนี้ในอดีตพร้อมกับมูลค่าของหลักประกันที่ถืออยู่เหนือเงินให้สินเชื่อจากการซื้อผู้บริหารของบริษัทพิจารณาว่าไม่มีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่ด้อยค่า

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

8. สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา				
ที่ดิน	4,403,522	4,631,862	2,898,456	2,927,217
ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	6,627,482	5,703,091	3,310,383	1,960,352
ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน	2,054,040	1,490,847	1,265,091	938,339
	<u>13,085,044</u>	<u>11,825,800</u>	<u>7,473,930</u>	<u>5,825,908</u>
สินค้ำสำเร็จรูป				
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	1,070,422	1,383,690	50,708	71,380
บ้านพร้อมที่ดิน	47,693	108,504	47,328	108,148
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้ำลดลง	-	(487)	-	(206)
	<u>1,118,115</u>	<u>1,491,707</u>	<u>98,036</u>	<u>179,322</u>
อาหารและเครื่องดื่ม				
	3,661	3,536	-	-
วัสดุสิ้นเปลือง				
	24,300	23,527	2,435	2,354
สินค้ำสำเร็จรูปอื่น				
	3,794	6,135	-	-
	<u>14,234,914</u>	<u>13,350,705</u>	<u>7,574,401</u>	<u>6,007,584</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชี 12,150.62 ล้านบาท และ 7,472.61 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 : 11,825.32 ล้านบาท และ 5,801.96 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 3 18 19 และ 28)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำสินค้ำสำเร็จรูปบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 900.04 ล้านบาท และ 56.45 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 : 1,153.09 ล้านบาท และ 62.46 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หุ้นกู้ระยะสั้น หุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 3 18 19 และ 28)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ในระหว่างปี 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีการกลับรายการค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลงจำนวน 0.05 ล้านบาท และ 0.02 ล้านบาท ตามลำดับ (2567 : ไม่มี)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาจำนวน 716.89 ล้านบาท และ 334.41 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 : 623.84 ล้านบาท และ 284.52 ล้านบาท ตามลำดับ)

9. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินฝากสถาบันการเงินประเภทฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกันสกุลเงินบาท จำนวน 5.44 ล้านบาท และ 0.001 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 : 5.49 ล้านบาท และ 0.06 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งเป็นเงินฝากประจำที่ครบกำหนดภายใน 3 เดือน ซึ่งมีไว้เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ โดยสามารถเบิกใช้ได้แต่ต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน 1.2 - 1.5 เท่าของจำนวนเงินที่เบิกใช้ (ดูหมายเหตุข้อ 18.2 และ 28)

บริษัท โซมิส เอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

บริษัทย่อยทางตรง	บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน		งบการเงินเฉพาะกิจการ				หน่วย : พันบาท	
			ความเป็นเจ้าของ	ร้อยละ	ทุนชำระแล้ว		วิธีการลงทุน	ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน	เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน - สุทธิ	
					2568	2567				
บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ^(๑)	บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	0.50	0.50	201,000	201,000	13,148	-	13,148	13,148
บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ^(๑)	บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	299,485	149,485	528,338	-	528,338	378,337
บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ^(๑)	บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	60.00	60.00	217,000	217,000	130,200	-	130,200	130,200
บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ^(๑)	บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	94.04	94.04	10,000	10,000	9,404	-	9,404	9,404
บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ^(๑)	บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการบริหารงานจัดการ ดูแล	99.98	99.98	5,000	5,000	4,999	-	4,999	4,999
บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ^(๑)	บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	นิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร	91.28	97.62	538,000	220,000	491,100	-	491,100	214,759
บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ^(๑)	บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	1,150,000	100,000	1,150,000	-	1,150,000	100,000
บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ^(๑)	บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ศูนย์ฝึกอบรม	99.97	99.97	1,000	1,000	1,000	-	1,000	1,000
บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ^(๑)	บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ร้านอาหาร	99.98	99.97	60,000	1,000	59,604	-	59,604	600
บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ^(๑)	บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ให้คำปรึกษาส่งเสริมสุขภาพ	51.00	51.00	1,000	1,000	510	-	510	510
บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ^(๑)	บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	วิจัยและพัฒนา	99.99	99.99	10,000	10,000	10,000	-	10,000	10,000
บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ^(๑)	บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	บริหารสินทรัพย์	70.00	70.00	30,000	30,000	21,000	-	21,000	21,000
บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ^(๑)	บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	22.10	22.10	405,000	405,000	89,500	-	89,500	89,500
บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ^(๑)	บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการเช่าพื้นที่และอุปกรณ์ครัว	99.99	99.99	25,000	25,000	25,000	-	25,000	25,000
บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ^(๑)	บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	1,000	1,000	1,000	-	1,000	1,000
บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ^(๑)	บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	99.98	80.00	1,000	1,000	1,000	-	1,000	800

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

บริษัท ไซมิส ควินส์ จำกัด

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

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

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

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไซมิส ควินส์ จำกัด มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสุทธิประจำปี 2567 ในวันที่ 28 มีนาคม 2568 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 9.50 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 20.62 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไซมิส ควินส์ จำกัด มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสุทธิประจำปี 2567 ในวันที่ 26 พฤศจิกายน 2568 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 10.50 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 22.76 ล้านบาท

บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด

เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสุทธิประจำปี 2567 ในวันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 50.00 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 5.00 ล้านบาท

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

เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสุทธิประจำปี 2567 ในวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 500.00 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 5.00 ล้านบาท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

บริษัท ไซมิส บิสโทร จำกัด

เมื่อวันที่ 2 มกราคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัท มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อหุ้นของบริษัท ไซมิส บิสโทร จำกัด จากผู้ถือหุ้นเดิม เป็นจำนวน 2,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ทั้งหมดเป็นจำนวนเงิน 0.20 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 99.98 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2568

โดย ณ วันที่บริษัทเข้าซื้อหุ้นของบริษัท ไซมิส บิสโทร จำกัด มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัท ไซมิส บิสโทร จำกัด มีหนี้สินสุทธิมากกว่าสินทรัพย์สุทธิจำนวน 0.71 ล้านบาท บริษัทได้บันทึกผลต่างที่เกิดขึ้นในส่วนค่าทวงทุนจากการเปลี่ยนแปลงในสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยจำนวน 0.91 ล้านบาท

บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด

เมื่อวันที่ 2 มกราคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทมีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อหุ้นของบริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด จากผู้ถือหุ้นร่วมทุน เป็นจำนวน 4,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 4,000 บาท ซึ่งต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 99.99 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2568

โดย ณ วันที่บริษัทซื้อหุ้นของบริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด มีหนี้สินสุทธิมากกว่าสินทรัพย์สุทธิจำนวน 14.66 ล้านบาท บริษัทได้บันทึกผลต่างที่เกิดขึ้นในส่วนค่าทวงทุนจากการเปลี่ยนแปลงในสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยจำนวน 14.66 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทมีมติอนุมัติให้ บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 9.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 10.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญให้แก่บริษัท จำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด มีมติพิเศษอนุมัติให้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 9.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 10.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญให้แก่บริษัท จำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 2 เมษายน 2568 บริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด จำนวน 9.00 ล้านบาท

บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัดได้จดทะเบียนเพิ่มทุนหุ้นสามัญจำนวน 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาทกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2568

เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด มีมติอนุมัติให้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 50.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 10.00 ล้านบาท ทำให้มีทุนจดทะเบียน 60.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญให้แก่บริษัท จำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2568

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

บริษัท ไซมิส เวิลด์ จำกัด

เมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทมีมติอนุมัติให้ บริษัท ไซมิส เวิลด์ จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 290.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 100.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 390.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญให้แก่บริษัท จำนวน 2,900,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไซมิส เวิลด์ จำกัด มีมติพิเศษอนุมัติให้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 290.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 100.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 390.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญให้แก่บริษัท จำนวน 2,900,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยกำหนดให้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนเป็นจำนวน 2 ครั้ง

ต่อมาเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2568 บริษัทได้จ่ายเงินล่วงหน้าค่าหุ้นสามัญให้แก่บริษัท ไซมิส เวิลด์ จำกัด เป็นจำนวนเงิน 141.65 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นการเรียกชำระหุ้นเพิ่มทุนในครั้งที่ 1

ต่อมาเมื่อวันที่ 3 เมษายน 2568 บริษัทได้จ่ายเงินล่วงหน้าค่าหุ้นสามัญให้แก่บริษัท ไซมิส เวิลด์ จำกัด เป็นจำนวนเงิน 148.35 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นการเรียกชำระหุ้นเพิ่มทุนในครั้งที่ 2

บริษัท ไซมิส เวิลด์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนหุ้นสามัญจำนวน 1,450,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 145.00 ล้านบาท ทำให้มีทุนจดทะเบียน 245.00 ล้านบาท กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2568

บริษัท ไซมิส เวิลด์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนหุ้นสามัญจำนวน 1,450,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 145.00 ล้านบาท ทำให้มีทุนจดทะเบียน 390.00 ล้านบาท กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2568

ต่อมาเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไซมิส เวิลด์ จำกัด มีมติอนุมัติให้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 410.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 390.00 ล้านบาท ทำให้มีทุนจดทะเบียน 800.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญให้แก่บริษัท จำนวน 4,100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท บริษัทได้จ่ายเงินเพิ่มทุนจำนวน 410.00 ล้านบาท และบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2568

ต่อมาเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไซมิส เวิลด์ จำกัด มีมติอนุมัติให้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 250.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 800.00 ล้านบาท ทำให้มีทุนจดทะเบียน 1,050.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญให้แก่บริษัท จำนวน 2,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2568

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ต่อมาเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด มีมติอนุมัติให้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 100.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,050.00 ล้านบาท ทำให้มีทุนจดทะเบียน 1,150.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญให้แก่บริษัท จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2568

ต่อมาเมื่อวันที่ 22 มกราคม 2569 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด มีมติอนุมัติให้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 70.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,150.00 ล้านบาท ทำให้มีทุนจดทะเบียน 1,220.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญให้แก่บริษัท จำนวน 700,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2569

เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2569 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด มีมติอนุมัติให้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 630.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1,220.00 ล้านบาท ทำให้มีทุนจดทะเบียน 1,850.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญให้แก่บริษัท จำนวน 6,300,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2569

บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด

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

บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด

เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด มีมติอนุมัติให้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 150.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 149.48 ล้านบาท ทำให้มีทุนจดทะเบียน 299.48 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญให้แก่บริษัท จำนวน 1,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2568

บริษัท ไชมิส เอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงิน โดยสรุปของบริษัทย่อยแต่ละรายที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท (ข้อมูลแสดงด้วยจำนวนก่อนการตัดรายการระหว่างกัน)

	บริษัท ไชมิส ควีนส์ จำกัด	บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด	บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไชมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด	บริษัท ไชมิส รัชสิด จำกัด	หน่วย : พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567	2568	2567	2567
งบฐานะการเงินโดยสรุป					
ส่วนที่หมุนเวียน					
สินทรัพย์	214,452	214,868	4,372,164	5,190,969	1,210,534
หนี้สิน	(96,333)	(99,708)	(960,823)	(3,381,067)	(255,674)
รวมสินทรัพย์ (หนี้สิน) หมุนเวียนสุทธิ	118,119	115,160	3,411,341	1,809,902	954,860
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน					
สินทรัพย์	519,694	533,675	1,327,113	378,235	188,156
หนี้สิน	(84,916)	(84,433)	(3,323,608)	(1,504,611)	(745,390)
รวมสินทรัพย์ (หนี้สิน) ไม่หมุนเวียนสุทธิ	434,778	449,242	(1,996,495)	(1,126,376)	(557,234)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	334,738	338,641	1,364,783	688,032	87,060
ส่วน ได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	221,159	225,761	50,064	(4,506)	310,566
สินทรัพย์สุทธิ	552,897	564,402	1,414,847	683,526	397,626
					386,195

บริษัท ไชยมิตร เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	บริษัท ไชยมิตร ควินส์ จำกัด	บริษัท ไชยมิตร พระรามเก้า จำกัด	บริษัท ไชยมิตร เอ็มเค จำกัด	บริษัท ไชยมิตร รัชต์ จำกัด	หน่วย : พันบาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567	2568	2567	2567
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุป					
รายได้	123,800	104,552	1,135,556	3,000,445	75,679
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	39,884	34,809	517,070	800,502	2,502
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(7,989)	(8,113)	(103,749)	(160,744)	(500)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	31,895	26,696	413,321	639,758	2,002
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้อุปถัมภ์ของบริษัทใหญ่	19,137	16,018	377,219	624,532	442
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	12,758	10,678	36,030	15,226	1,560
งบกระแสเงินสดโดยสรุป					
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	69,987	62,765	30,615	1,279,198	224,928
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน	(1,642)	(6,452)	(30,283)	(191,539)	(89)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	(57,900)	(75,950)	(367,581)	(1,094,607)	(236,116)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	10,445	(19,637)	(94,250)	(6,948)	11,277
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	17,072	36,709	110,407	117,355	238
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	27,517	17,072	16,157	110,407	11,515

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

11. เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน	วิธีราคาทุน
		ร้อยละ	ร้อยละ	2568	2567	2568	2567
บริษัทร่วมค้า							
บริษัท ออกโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและให้เช่า อสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	56,895	57,549	28,458	28,458
บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด	ให้บริการด้านการ บริหารจัดการโรงแรม	49.00	49.00	4,921	3,591	-	-
บริษัท ไซมิส พรานวิเชียร จำกัด	เพื่อสุขภาพประเภท เสริมความงาม	60.00	60.00	-	-	600	600
บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิสต์ 3 จำกัด	พัฒนาโครงการและ บริหารธุรกิจโรงแรม	51.00	51.00	28,264	28,380	76,500	76,500
บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	19.00	19.00	-	-	950	950
บริษัท ไซมิส มูน จำกัด	ร้านอาหาร	40.00	-	1,685	-	-	-
บริษัทร่วม							
บริษัท แอมเบอร์ แบงค็อก จำกัด	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	25.00	25.00	-	-	-	-
				<u>91,765</u>	<u>89,520</u>	<u>106,508</u>	<u>106,508</u>

บริษัท แอมเบอร์ แบงค็อก จำกัด

เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2568 ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มีมติอนุมัติให้เข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท แอมเบอร์ แบงค็อก จำกัด จากบริษัท ไฮบริด คิทเซ่น จำกัด ตาม สัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดของ บริษัท ไฮบริด คิทเซ่น จำกัด เป็นจำนวน 2,500 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 0.25 ล้านบาท บริษัทร่วมดังกล่าวได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2568

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

บริษัท ไซมิส มูน จำกัด

เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มีมติอนุมัติให้บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด เข้าร่วมทุนในธุรกิจร้านอาหารกับบริษัท เดอะ มูน โรสเต็ด จำกัด และบริษัท บางกอก แอคคอม จำกัด ตามสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นของบริษัท ไซมิส มูน จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท โดยบริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด ถือหุ้นในอัตราร้อยละ 40 ของทุนจดทะเบียน เป็นจำนวนเงิน 0.40 ล้านบาท บริษัทดังกล่าวจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2568

เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไซมิส มูน จำกัด มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสุทธิประจำปี 2568 ในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2568 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 62.00 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 0.62 ล้านบาท

รายการเคลื่อนไหวในเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ณ วันที่ 1 มกราคม	137,517	137,423
ลงทุนเพิ่มระหว่างปี	400	250
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	2,093	(156)
	140,010	137,517
หัก รายการระหว่างกันที่ยังไม่ได้รับรู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(47,997)	(47,997)
หัก เงินปันผลรับจากการร่วมค้า	(248)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	91,765	89,520

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

12. ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	66,816	52,942	56,091	43,029
ลูกหนี้เงินประกัน	1,717	1,630	829	829
ดอกเบี้ยค้างรับ	65	-	327,177	-
	<u>68,598</u>	<u>54,572</u>	<u>384,097</u>	<u>43,858</u>

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	1,762,419	1,664,893	1,140,773	1,083,326
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	23,468	5,433	-	5,433
รับโอนมาจากสินค้าคงเหลือ	511,155	59,810	9,009	36,611
รับโอนมาจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	198,496	68,721	-	15,286
โอนไปที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(9,870)	-	-	-
ลดลงระหว่างปี	(23,727)	(14,180)	(57)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(7,505)	(14,460)	(4,615)	(12,168)
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์	179,020	24,438	20,168	16,802
เพื่อการลงทุนในระหว่างปี (ดูหมายเหตุข้อ 24)				
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงประเภทสินทรัพย์	-	(32,236)	-	(4,517)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>2,633,456</u>	<u>1,762,419</u>	<u>1,165,278</u>	<u>1,140,773</u>

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการจำนวน 110.96 ล้านบาท และ 61.34 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 : จำนวน 102.58 ล้านบาท และ 62.61 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการจำนวน (3.69) ล้านบาท และ (0.03) ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 : บริษัทรับรู้กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1.37 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทนำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วนมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,520.49 ล้านบาท และ 1,070.48 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 : 1,687.62 ล้านบาท และ 1,073.17 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18 19 และ 28)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทเป็นพื้นที่สำนักงานและห้องชุดให้เช่า กลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระด้วยวิธีรายได้และวิธีราคาทุน

ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะ	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม
		กิจการ	เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	85-100	85-100	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	8.5	8.5	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราส่วนรายได้ที่ได้รับจากการลงทุน (ร้อยละ)	5.00	5.00	มูลค่ายุติธรรมลดลง

ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

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

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า/(ออก) จาก สินค้าคงเหลือและ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนและ สินทรัพย์สิทธิการใช้	โอนเข้า/(ออก)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
งบการเงินรวม						
ราคาทุน						
ที่ดิน	796,900	-	-	(1,440)	-	795,460
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	1,584,524	-	-	-	-	1,584,524
รวมที่ดิน	2,381,424	-	-	(1,440)	-	2,379,984
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	4,594	-	-	-	-	4,594
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	3,871,161	14,906	(52,818)	105,472	(3,913)	3,934,808
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	263,173	31,322	(7,519)	(9,188)	4,407	282,195
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	28,456	260	(1,059)	-	-	27,657
ยานพาหนะ	9,789	423	-	4,220	-	14,432
สำนักงานขายชั่วคราว	82,632	13	(10,869)	-	-	71,776
อุปกรณ์อื่น	13,066	2,309	-	-	-	15,375
รวม	6,654,295	49,233	(72,265)	99,064	494	6,730,821
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(4,594)	-	-	-	-	(4,594)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(158,180)	(84,032)	2,918	3,209	19	(236,066)
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	(128,751)	(45,434)	4,402	107	(19)	(169,695)
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	(22,009)	(3,432)	995	-	-	(24,446)
ยานพาหนะ	(6,852)	(1,769)	-	(2,762)	-	(11,383)
สำนักงานขายชั่วคราว	(79,897)	(3,800)	10,869	-	-	(72,828)
อุปกรณ์อื่น	(1,198)	(860)	-	-	-	(2,058)
รวม	(401,481)	(139,327)	19,184	554	-	(521,070)
งานระหว่างก่อสร้าง	22,787	33,120	-	(4,454)	(494)	50,959
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	6,275,601					6,260,710

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินรวม					ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า/(ออก) จาก สินค้าคงเหลือและ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	โอนเข้า/(ออก)	
ราคาทุน						
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
รวม	4,427,146	318,872	(22,272)	664,057	1,266,492	6,654,295
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
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)
รวม	(299,741)	(115,137)	13,333	64	-	(401,481)
งานระหว่างก่อสร้าง	1,109,460	179,819	-	-	(1,266,492)	22,787
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5,236,865					6,275,601

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2568

พันบาท

139,327

2567

พันบาท

115,137

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
			ลดลง	โอนเข้า/(ออก) จาก สินค้าคงเหลือและ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนและ สินทรัพย์สิทธิการใช้	โอนเข้า/(ออก)	
ราคาทุน						
ที่ดิน	339,153	-	(2,116)	-	-	337,037
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	1,332,046	-	(3,979)	-	-	1,328,067
รวมที่ดิน	1,671,199	-	(6,095)	-	-	1,665,104
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	4,594	-	-	-	-	4,594
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	1,027,157	-	(36,594)	-	(3,913)	986,650
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	85,755	3,267	(3,119)	-	4,317	90,220
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	13,026	254	(989)	-	-	12,291
ยานพาหนะ	6,201	22	-	4,220	-	10,443
สำนักงานขายชั่วคราว	85,844	13	(10,869)	-	-	74,988
รวม	2,893,776	3,556	(57,666)	4,220	404	2,844,290
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(4,594)	-	-	-	-	(4,594)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(99,784)	(22,901)	2,680	-	19	(119,986)
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	(58,349)	(12,418)	3,027	-	(19)	(67,759)
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	(11,641)	(474)	955	-	-	(11,160)
ยานพาหนะ	(4,515)	(1,181)	-	(2,762)	-	(8,458)
สำนักงานขายชั่วคราว	(79,861)	(3,778)	10,869	-	-	(72,770)
รวม	(258,744)	(40,752)	17,531	(2,762)	-	(284,727)
งานระหว่างก่อสร้าง	4,851	956	-	-	(404)	5,403
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,639,883					2,564,966

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

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)	
ราคาทุน						
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
รวม	2,652,931	270,301	(15,081)	(16,383)	2,008	2,893,776
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
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)
รวม	(228,641)	(42,036)	10,836	1,097	-	(258,744)
งานระหว่างก่อสร้าง	2,076	4,783	-	-	(2,008)	4,851
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	<u>2,426,366</u>					<u>2,639,883</u>

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2568	พันบาท	40,752
2567	พันบาท	42,036

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว
แต่ยังคงใช้งานอยู่ ราคาทุนจำนวน 147.22 ล้านบาทและ 133.11 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม
2567 : 138.05 ล้านบาท และ 132.95 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ที่ดินของกลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาใหม่ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมูลค่ายุติธรรมของที่ดินมีการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระแห่งหนึ่งในปี 2567 และปี 2566 โดยใช้วิธีราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งเป็นลำดับขั้นระดับที่ 3 และใช้วิธีราคาทุน ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินดังกล่าวไม่สามารถนำมาหักลบกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถจ่ายเป็นเงินปันผลได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนมูลค่าตามบัญชีจำนวน 5,958.31 ล้านบาท และ 2,477.64 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 : 5,005.27 ล้านบาท และ 2,376.63 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะสั้น หุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18 19 และ 28)

15. สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	งบการเงินรวม			หน่วย : พันบาท
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	โอนเข้า/(ออก)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ราคาทุน				
ยานพาหนะ	16,572	-	(6,920)	9,652
สิทธิการเช่า	310,018	-	-	310,018
รวมราคาทุน	326,590	-	(6,920)	319,670
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ยานพาหนะ	(8,713)	(2,331)	5,462	(5,582)
สิทธิการเช่า	-	(13,007)	-	(13,007)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(8,713)	(15,338)	5,462	(18,589)
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	317,877			301,081

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	โอนเข้า/(ออก)	
ราคาทุน				
ยานพาหนะ	16,074	498	-	16,572
สิทธิการเช่า	-	310,018	-	310,018
รวมราคาทุน	16,074	310,516	-	326,590
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ยานพาหนะ	(5,439)	(3,274)	-	(8,713)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(5,439)	(3,274)	-	(8,713)
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	10,635			317,877
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568				
2568			พันบาท	15,338
2567			พันบาท	3,274

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	โอนเข้า/(ออก)	
ราคาทุน				
ยานพาหนะ	16,074	-	(6,920)	9,154
รวมราคาทุน	16,074	-	(6,920)	9,154
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ยานพาหนะ	(8,654)	(2,231)	5,462	(5,423)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(8,654)	(2,231)	5,462	(5,423)
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	7,420			3,731

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	งบการเงินเฉพาะกิจการ			หน่วย : พันบาท
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	โอนเข้า/(ออก)	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่			ณ วันที่
	1 มกราคม 2567			31 ธันวาคม 2567
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
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568			พันบาท	2,231
2567			พันบาท	3,215

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย : พันบาท
	2568	2567	2568	2567	
การวิเคราะห์ตามการครบกำหนด:					
ปีที่ 1	4,397	4,909	2,496	3,009	
ปีที่ 2	2,751	4,450	796	2,549	
ปีที่ 3	2,489	2,804	579	849	
ปีที่ 4	2,444	2,547	584	637	
ปีที่ 5	2,444	2,502	584	642	
ถัดจากปีที่ 5	21,534	24,042	79	727	
	36,059	41,254	5,118	8,413	
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(14,201)	(15,824)	(538)	(1,011)	
รวม	21,858	25,430	4,580	7,402	
การจัดประเภท:					
หนี้สินตามสัญญาเช่าหมุนเวียน	3,055	3,067	2,254	2,580	
หนี้สินตามสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	18,803	22,363	2,326	4,822	
รวม	21,858	25,430	4,580	7,402	

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า
หนี้สินตามสัญญาเช่าได้รับการติดตามโดยแผนกบริหารเงินของกลุ่มบริษัท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

16. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและ (ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	30,795	40,063	112,464	88,565
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(387,147)	(393,934)	(386,051)	(379,016)
	(356,351)	(353,871)	(273,587)	(290,451)

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน			
	ณ วันที่	ถ้าไรหรือ	ถ้าไร	ณ วันที่
	1 มกราคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม
	2568			2568
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	9,413	(2,405)	-	7,008
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้านำลดลง	97	(97)	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4,293	(78)	-	4,215
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	11,990	2,716	(2,578)	12,128
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	3,362	276	-	3,638
ค่าใช้จ่ายที่ยังไม่รับรู้ทางภาษี	8,284	-	-	8,284
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	148,966	53,497	-	202,463
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	186,405	53,909	(2,578)	237,736
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	(3,746)	(43)	-	(3,789)
ผลกำไรที่ยังไม่รับรู้ในทางภาษี	(89,818)	-	-	(89,818)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(110,322)	(9,306)	-	(119,628)
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อาคารและอุปกรณ์	(16,580)	(44,462)	-	(61,042)
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	(316,905)	-	-	(316,905)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(2,905)	-	-	(2,905)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(540,276)	(53,811)	-	(594,087)
รวม	(353,871)	98	(2,578)	(356,351)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน			
	ณ วันที่	กำไรหรือ	กำไร	ณ วันที่
	1 มกราคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม
	2567			2567
สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	9,989	(576)	-	9,413
ค่าเผื่อมูลค่าสินทรัพย์ลดลง	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
รวมสินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี	159,741	26,115	549	186,405
หนี้สินภายในได้รับการตัดบัญชี				
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)
รวมหนี้สินภายในได้รับการตัดบัญชี	(542,578)	2,302	-	(540,276)
รวม	(382,837)	28,417	549	(353,871)

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : พันบาท

	ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	งบการเฉพาะกิจการ บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
		กำไรหรือ ขาดทุน	กำไร เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม				
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าคงคลัง	41	(41)	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	610	(78)	-	532
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	8,154	1,404	(1,575)	7,983
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	787	(331)	-	456
ค่าใช้จ่ายที่ยังไม่รับรู้ทางภาษี	8,284	-	-	8,284
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	70,689	24,520	-	95,209
รวมสินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	88,565	25,474	(1,575)	112,464
หนี้สินภายใต้การควบคุม				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	(1,627)	125	-	(1,502)
ผลกำไรที่ยังไม่รับรู้ในทางภาษี	(44,726)	-	-	(44,726)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(66,254)	(7,956)	-	(74,210)
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	(266,409)	796	-	(265,613)
รวมหนี้สินภายใต้การควบคุม	(379,016)	(7,035)	-	(386,051)
รวม	(290,451)	18,439	(1,575)	(273,587)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : พันบาท

	งบการเฉพาะกิจการ			
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน			
	ณ วันที่	กำไรหรือ	กำไร	ณ วันที่
	1 มกราคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม
	2567			2567
สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี				
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
รวมสินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี	56,374	31,530	661	88,565
หนี้สินภายในได้รับการตัดบัญชี				
ถูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	(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)
รวมหนี้สินภายในได้รับการตัดบัญชี	(379,134)	118	-	(379,016)
รวม	(322,760)	31,648	661	(290,451)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ที่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี เป็นจำนวนเงิน 1,012.32 ล้านบาท และ 744.83 ล้านบาท ตามลำดับ ที่สามารถยกไปเพื่อหักกลบกับกำไรทางภาษีในอนาคต โดยรายการขาดทุนจะหมดอายุในระหว่าง ปี 2569 ถึง 2573 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ที่ไม่ได้รับรู้เป็นสินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชีจำนวน 69.13 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 : 0.35 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ที่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี เป็นจำนวน 476.05 ล้านบาท และ 353.45 ล้านบาท ตามลำดับ ที่สามารถยกไปเพื่อหักกลบกำไรทางภาษีในอนาคต โดยรายการขาดทุนจะหมดอายุในระหว่าง ปี 2571 ถึง 2573

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2568	2567	2568	2567
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
สำหรับงวดปัจจุบัน	79,575	129,954	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว	(98)	(28,417)	(18,439)	(31,648)
รวม	<u>79,477</u>	<u>101,537</u>	<u>(18,439)</u>	<u>(31,648)</u>

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2568		2567	
	อัตราภาษี	จำนวน	อัตราภาษี	จำนวน
	ร้อยละ		ร้อยละ	
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		217,430		512,732
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	43,486	20	102,546
ส่วนแบ่ง กำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า		419		(31)
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		(10,857)		(16,621)
การใช้ผลขาดทุนในปีก่อนที่ไม่ได้รับรู้				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		346		-
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		2,840		3,441
ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		12,994		69
ผลกระทบจากการตัดรายการกับบริษัทย่อย		15,514		11,761
ผลขาดทุนทางภาษีทั้งหมดอายุ		4,156		659
อื่น ๆ		10,579		(287)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	37	<u>79,477</u>	20	<u>101,537</u>

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2568		2567	
	อัตราภาษี	จำนวน	อัตราภาษี	จำนวน
	ร้อยละ		ร้อยละ	
ขาดทุนก่อนรายได้ภาษีเงินได้		(112,637)		(90,592)
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	(22,527)	20	(18,118)
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		(8,425)		(15,089)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		847		1,559
อื่น ๆ		11,666		-
รายได้ภาษีเงินได้	-	(18,439)	-	(31,648)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หมายเหตุ	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เจ้าหนี้การค้า				
- บริษัทย่อย	3	-	-	650
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	604,872	156,150	601,720
- บริษัทอื่น		546,075	503,239	332,003
รวมเจ้าหนี้การค้า		1,150,947	659,389	933,723
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
- บริษัทย่อย	3	-	-	11,175
- การร่วมค้าและบริษัทร่วม	3	116,797	107,978	100,404
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	167,898	295,518	2,654
- บริษัทอื่น		367,161	314,623	142,288
- บริษัทอื่น - นิติบุคคลอาคารชุด		26,854	12,267	3,070
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		678,710	730,386	259,591
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย				
- การร่วมค้าและบริษัทร่วม	3	13,044	13,044	13,044
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	3,206	3,206	-
- บริษัทอื่น		498,708	956,426	328,932
รวมเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย		514,958	972,676	341,976
เงินรับล่วงหน้าค่าสินค้า				
		44,761	47,829	25
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน				
		141,558	120,874	32,031
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	7,965	8,881	345
- บริษัทอื่น		88,411	71,408	86,698
รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย		96,376	80,289	87,043

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
โบนัสค้างจ่าย	-	22,081	-	13,815
ค่าส่งเสริมการขายค้างจ่าย	3,400	5,768	2,005	1,619
ค่านายหน้าค้างจ่าย	15,890	54,590	2,357	4,372
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	127,507	94,989	35,727	31,869
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง	29,229	23,250	17,518	11,554
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	1,652,389	2,152,732	778,273	671,070
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	2,803,336	2,812,121	1,711,996	1,065,345

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เป็นสกุลเงินบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจำนวน 2,803.34 ล้านบาท และ 1,712.00 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทมีแผนจ่ายชำระเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่จะได้รับจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และจากธุรกิจโรงแรม

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายคือจำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับชำระจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีช่วงเวลารับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวจะลดลงและรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทได้โอนการควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้าแล้ว

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายจะรับรู้เป็นรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายเมื่อมีความแน่นอนแล้วว่าลูกค้าจะไม่ปฏิบัติตามสัญญา โดยรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายแสดงเป็นรายได้อื่นสุทธิกับค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าว

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

การรับรู้เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย ณ ต้นปี เป็นรายได้ระหว่างปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	316,494	674,937	7,443	78,144
รับรู้รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างปี	181,207	7,476	3,535	3,519
(ดูหมายเหตุข้อ 24)				

18. หุ้นกู้

18.1 หุ้นกู้ระยะสั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
หุ้นกู้ระยะสั้น	100,000	-	100,000	-
หัก ต้นทุนในการออกหุ้นกู้	(1,443)	-	(1,443)	-
	98,557	-	98,557	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะสั้นซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น ประเภทไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 100,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000.00 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 100.00 ล้านบาท ซึ่งหุ้นกู้ดังกล่าว มีอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาอยู่ที่ร้อยละ 6.50 - 6.80 ต่อปี และอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงอยู่ที่ร้อยละ 9.00 - 11.80 ต่อปี และค้ำประกันโดยสินค้าสำเร็จรูปบางส่วนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 8 และ 14) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 : ไม่มี)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

18.2 หุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

วันที่จำหน่าย	จำนวนหน่วย	อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่อปี	กำหนดชำระคืนดอกเบี้ย	กำหนดชำระคืนเงินต้น	หน่วย : พันบาท	
						งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	2568 2567
10 พฤศจิกายน 2565	200,800	คงที่ร้อยละ 6.40	ร้อยละ 7.13	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 10 กันยายน 2568	-	200,800
27 มกราคม 2566	238,000	คงที่ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.76	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 10 เมษายน 2568	-	238,000
27 มกราคม 2566	227,600	คงที่ร้อยละ 7.25	ร้อยละ 7.87	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 27 มกราคม 2569	-	227,600
30 สิงหาคม 2566	84,600	คงที่ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.47	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 30 เมษายน 2568	-	84,600
30 สิงหาคม 2566	300,000	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.34	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 30 สิงหาคม 2568	-	300,000
30 สิงหาคม 2566	465,400	คงที่ร้อยละ 7.25	ร้อยละ 7.30	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569	465,400	465,400
24 มกราคม 2567	1,016,000	คงที่ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.72	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 24 มกราคม 2569	1,016,000	1,016,000
25 เมษายน 2567	1,200,000	คงที่ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.74	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 25 เมษายน 2569	1,200,000	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	583,200
25 กรกฎาคม 2567	392,600	คงที่ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.73	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 25 กรกฎาคม 2569	392,600	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	121,500
27 พฤศจิกายน 2567	543,400	คงที่ร้อยละ 7.50	ร้อยละ 7.90	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 27 พฤศจิกายน 2570	543,400	543,400
21 กุมภาพันธ์ 2568	120,800	คงที่ร้อยละ 7.05	ร้อยละ 8.01	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 21 สิงหาคม 2569	120,800	-
21 กุมภาพันธ์ 2568	101,800	คงที่ร้อยละ 6.90	ร้อยละ 7.37	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 21 สิงหาคม 2570	101,800	-
21 กุมภาพันธ์ 2568	580,100	คงที่ร้อยละ 7.30	ร้อยละ 7.70	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2571	580,100	-
15 พฤษภาคม 2568	49,800	คงที่ร้อยละ 7.05	ร้อยละ 8.00	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 15 พฤศจิกายน 2569	49,800	-
15 พฤษภาคม 2568	56,400	คงที่ร้อยละ 6.90	ร้อยละ 7.37	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 15 พฤศจิกายน 2570	56,400	-
15 พฤษภาคม 2568	327,400	คงที่ร้อยละ 7.30	ร้อยละ 7.70	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 15 พฤษภาคม 2571	327,400	-
15 สิงหาคม 2568	62,500	คงที่ร้อยละ 7.05	ร้อยละ 8.10	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 15 มกราคม 2570	62,500	-
15 สิงหาคม 2568	366,300	คงที่ร้อยละ 7.25	ร้อยละ 7.70	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 15 พฤษภาคม 2571	366,300	-
5 พฤศจิกายน 2568	63,800	คงที่ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 8.35	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 5 พฤศจิกายน 2569	63,800	-
5 พฤศจิกายน 2568	195,200	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.54	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 5 พฤษภาคม 2570	195,200	-
5 พฤศจิกายน 2568	421,400	คงที่ร้อยละ 7.50	ร้อยละ 7.92	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 5 ตุลาคม 2571	421,400	-
รวมหุ้นกู้						6,667,600	6,012,600
หัก ต้นทุนในการออกหุ้นกู้						(38,706)	(48,051)
						6,628,894	5,964,549
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(3,301,538)	(1,453,238)
หุ้นกู้ระยะยาว						3,327,356	4,511,311

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาว ซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น ประเภทไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 6,667,600 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000.00 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 6,667.60 ล้านบาท หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยสินทรัพย์บางส่วน เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 8 9 13 14 และ 28)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาว ซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น ประเภทไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 6,012,600 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000.00 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 6,012.60 ล้านบาท หุ้นกู้ดังกล่าวค้าประกันโดยสินค้าคงเหลือบางส่วน เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 8 9 13 14 และ 28)

กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในข้อกำหนด และต้องดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของ “หนี้สิน เฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ในอัตราส่วนไม่เกิน 3 : 1

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนของ “หนี้สิน เฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ที่กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องปฏิบัติตามในเงื่อนไขที่ระบุไว้ ในข้อกำหนดและเงื่อนไขของหุ้นกู้

เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2568 บริษัทได้จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดชำระจำนวน 227.60 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 3,308.40 ล้านบาท บริษัทมีแผนชำระหุ้นกู้ระยะยาวดังกล่าวโดยการจัดหาเงินกู้เพิ่มเติมจากสถาบันการเงิน และการออกหุ้นกู้มีหลักประกันชุดใหม่ ทั้งนี้ การออกหุ้นกู้ชุดใหม่บริษัทได้พิจารณาจำนวนการออกจำหน่ายหุ้นกู้ไม่เกินวงเงินที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทได้อนุมัติไว้โดยจากประสบการณ์ที่ผ่านมา บริษัทสามารถออกจำหน่ายหุ้นกู้ได้ใกล้เคียงกับ จำนวนที่คาดว่าจะออกจำหน่ายได้

19. วงเงินกู้ยืมและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

19.1 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	90,609	-	90,609
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	47,484	-	47,484	-
เจ้าหนี้บัตรเครดิต	1,469	3,098	-	-
	<u>48,953</u>	<u>93,707</u>	<u>47,484</u>	<u>90,609</u>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินหลายแห่ง จำนวน 100.00 ล้านบาท ดอกเบี้ยร้อยละ 9.50 ต่อปี โดยวงเงินกู้ระยะสั้นดังกล่าวค้ำประกันโดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งบันทึกเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และที่ดินของผู้ถือหุ้นใหญ่

ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับอนุมัติขอขยายระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 90.61 ล้านบาท จากครบกำหนดชำระวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 31 ธันวาคม 2569 ออกไปถึง วันที่ 28 พฤษภาคม 2570 ดังนั้น บริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมดังกล่าวจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินทั้งจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 8 13 และ 28)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชีเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินหลายแห่ง จำนวน 54.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ Minimum Overdraft Rate (“MOR”) ต่อปี ซึ่งโดยวงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของบริษัท ประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วน (ดูหมายเหตุข้อ 14)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีวงเงินเลตเตอร์ออฟเครดิต และ/หรือ ทริสตีรีชีทเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวน 10.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR - 1.00 ต่อปี โดยวงเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

19.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	6,511,198	6,360,002	5,011,271	4,394,884
<u>หัก ต้นทุนในการออกเงินกู้ยืม</u>	<u>(13,078)</u>	<u>(27,529)</u>	<u>(8,079)</u>	<u>(13,171)</u>
	6,498,120	6,332,473	5,003,192	4,381,713
<u>หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</u>	<u>(1,807,839)</u>	<u>(1,541,441)</u>	<u>(1,528,764)</u>	<u>(1,541,441)</u>
	<u>4,690,281</u>	<u>4,791,032</u>	<u>3,474,428</u>	<u>2,840,272</u>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินหลายแห่งรวมจำนวน 12,252.60 ล้านบาท และ 9,265.30 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเท่ากับ MLR - ร้อยละ 3.00 ต่อปี ถึง MLR + ร้อยละ 3.43 ต่อปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 : 10,887.20 ล้านบาท และ 8,899.90 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเท่ากับ MLR - ร้อยละ 3.00 ต่อปี ถึง MLR + ร้อยละ 3.00 ต่อปี) เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกเป็นสินค้าย่อย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค้ำประกันโดยบริษัทและกรรมการของบริษัทรายหนึ่งเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 8 13 14 และ 28) และมีเงื่อนไขให้บริษัทคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้นและดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ มีเงื่อนไขชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุไว้ในสัญญาวันแต่มีการปลดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทและบริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินต้นตามสัดส่วนการปลดจำนองนั้นและต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2569 - 2575

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินและอื่น ๆ ที่กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องปฏิบัติตามในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 1,809.21 ล้านบาท และ 1,529.69 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทมีแผนชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่จะได้รับจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และจากธุรกิจโรงแรม รวมทั้งการเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อยาวระยะเวลาการชำระคืน สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่มีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ การชำระคืนจะทยอยชำระตามการโอนกรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2569 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 1,016.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้จำนวน 1,016.00 ล้านบาทที่จะครบกำหนดจ่ายชำระในวันที่ 24 มกราคม 2569 โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ต่อปี และค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ซึ่งกำหนดชำระภายใน 3 ปีนับจากวันที่เบิกใช้เงินกู้ยืมครั้งแรก ต่อมาบริษัทได้มีการเบิกเงินกู้ยืมทั้งจำนวนเพื่อจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดเรียบร้อยแล้ว

บริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2569 บริษัทได้ทำสัญญาเพื่อขยายระยะเวลาการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 574.00 ล้านบาท ซึ่งครบกำหนดชำระในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 และจำนวนเงิน 516.00 ล้านบาท ซึ่งครบกำหนดชำระภายในวันที่ 27 เมษายน 2569 โดยได้รับอนุมัติขยายการจ่ายชำระจากสถาบันการเงินดังกล่าวเป็นระยะเวลา 1 ปี เป็นครบกำหนดชำระภายในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2570 สำหรับเงินกู้ยืมจำนวน 574.00 ล้านบาท และวันที่ 27 เมษายน 2570 สำหรับเงินกู้ยืมจำนวน 516.00 ล้านบาท

- 19.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อของเงินกู้ทั่วไปซึ่งยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 863.96 ล้านบาท และ 756.32 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 : 541.20 ล้านบาท และ 339.80 ล้านบาท ตามลำดับ)

20. เงินกู้ยืมจากบุคคลและบริษัทอื่น

20.1 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่นเป็นสกุลเงินบาท จำนวน 248.23 ล้านบาท และ 131.43 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 : 549.56 ล้านบาท และ 512.80 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่คงที่ร้อยละ 1.10 - 10.00 ต่อปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 : อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 1.68 - 12.00 ต่อปี) เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งบันทึกเป็นสินค้ำคงเหลือ (ดูหมายเหตุข้อ 8)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

20.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทอื่น

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินกู้ยืมระยะยาวบุคคลและบริษัทอื่น	712,337	-	712,337	-
หัก ต้นทุนในการออกเงินกู้ยืม	(465)	-	(465)	-
	711,872	-	711,872	-
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(8,467)	-	(8,467)	-
	703,405	-	703,405	-

ต่อมา เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2568 กลุ่มบริษัทแก้ไขสัญญาใช้เงินระยะสั้นที่มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและในระหว่างวันที่ 23 ตุลาคม 2568 ถึง 29 ธันวาคม 2568 กับบุคคลหนึ่งจำนวน 665.10 ล้านบาท ซึ่งเป็นสัญญาใช้เงินระยะยาวแบบไม่มีหลักประกัน และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10 ต่อปี โดยกลุ่มบริษัทได้เปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดชำระคืนเป็นวันที่ 1 ตุลาคม 2570 ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมดังกล่าวจากเงินกู้ยืมระยะสั้นบุคคลอื่นเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวบุคคลอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นเป็นสกุลเงินบาท จำนวน 47.28 ล้านบาทที่จะครบกำหนดชำระใน 29 สิงหาคม 2574 โดยเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ในปีที่ 1 ร้อยละ 8.25 ต่อปี และในปีที่ 2 จนถึงสิ้นสุดสัญญา คิดอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเท่ากับดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำประเภทเงินกู้ที่มีระยะเวลา MLR +1.50% ต่อปี โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารออมสิน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

21. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม	71,296	58,972	40,932	27,936
รับรู้ในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
สินค้างเหลือ	2,351	1,886	1,759	616
รับรู้ในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
ต้นทุนบริการงวดปัจจุบัน	9,478	6,865	4,221	3,554
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,789	2,134	1,042	1,063
รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
ขาดทุน (กำไร) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(12,872)	2,831	(7,875)	3,306
การปรับปรุงจากการโอนพนักงานระหว่างกลุ่มบริษัท	-	-	3,613	4,540
ผลประโยชน์จ่ายระหว่างปี	(1,573)	(1,392)	-	(83)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>70,469</u>	<u>71,296</u>	<u>43,692</u>	<u>40,932</u>

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในรายการในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สินค้างเหลือ	<u>2,351</u>	<u>1,886</u>	<u>1,759</u>	<u>616</u>
รวม	<u>2,351</u>	<u>1,886</u>	<u>1,759</u>	<u>616</u>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ต้นทุนขายและบริการ	3,430	1,938	347	191
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	2,030	1,313	1,077	732
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5,807	5,748	3,839	3,694
รวม	11,267	8,999	5,263	4,617

ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รวมอยู่ในกำไรสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,301	4,132	(1,983)	1,323
รับรู้ระหว่างปี	12,872	(2,831)	7,875	(3,306)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	14,173	1,301	5,892	(1,983)

กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เกิดขึ้นจาก

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สมมติฐานด้านประชากรศาสตร์	(1,153)	-	-	-
สมมติฐานทางการเงิน	3,272	(8,403)	2,549	(5,172)
การปรับปรุงจากประสบการณ์	10,753	5,572	5,326	1,866
รวม	12,872	(2,831)	7,875	(3,306)

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (แสดงโดยวิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี
อัตราคิดลด	1.35 - 2.56	2.30 - 2.94	1.69 และ 2.30	2.33 และ 2.56
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเคื่อน	5.00 - 7.00	5.00 - 8.00	7.00	8.00
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน (ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการทำงาน)	1.91 - 34.38	1.91 - 34.38	2.87 - 34.38	2.87 - 34.38

ข้อสมมติที่สำคัญในการกำหนดภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ประกอบด้วย อัตราคิดลด และอัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเคื่อน การวิเคราะห์ความอ่อนไหวได้พิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ในขณะที่ข้อสมมติอื่นคงที่

ผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานเพิ่มขึ้น (ลดลง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

		2568			
	อัตราการเปลี่ยนแปลง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ผลกระทบต่อประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน			
		เพิ่ม	ลด	เพิ่ม	ลด
อัตราการคิดลด	ร้อยละ 1	(7,759)	9,189	(4,529)	5,318
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเคื่อน	ร้อยละ 1	8,708	(7,539)	5,007	(4,376)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ร้อยละ 20 ของ	(6,311)	7,460	(4,093)	4,870
	สมมติฐานหลัก				

หน่วย : พันบาท

2567					
	อัตรา การเปลี่ยนแปลง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ผลกระทบต่อประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน			
		เพิ่ม	ลด	เพิ่ม	ลด
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	(8,080)	6,940	(4,640)	5,490
อัตราเพิ่มขึ้นของเงินเคื่อน	ร้อยละ 1	9,051	(6,226)	5,136	(4,460)
อัตราหมุนเวียนพนักงาน	ร้อยละ 20 ของ	(6,918)	6,544	(4,408)	5,330
	สมมติฐานหลัก				

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน เนื่องจากการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติต่าง ๆ จะเกิดขึ้นแตกต่างกันจากข้อสมมติอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

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

22. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ได้แก่ ประมาณการค่าใช้จ่ายรับประกันหลังการขาย โดยการเปลี่ยนแปลงประมาณการดังกล่าว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	16,797	10,301	3,935	5,362
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	5,773	12,257	499	1,596
จ่ายระหว่างปี	(182)	(325)	(79)	(214)
หมดอายุรับประกันระหว่างปี	(4,196)	(5,436)	(2,077)	(2,809)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	18,192	16,797	2,278	3,935

23. ส่วนของผู้ถือหุ้น

23.1 หุ้นเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีมีมติการลดทุนจดทะเบียนโดยตัดหุ้นที่ยังมิได้จำหน่ายออกจำนวน 120,564,588 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,775,945,183 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 1,655,380,595 บาท ต่อมา บริษัทได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2567

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติ ดังนี้

- มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนโดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 119,270,145 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 1,655,380,595 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 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 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 มีสิทธิที่ถูกริบสิทธิและหมดอายุรวมจำนวน 47,974 หน่วย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกการขายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ในงบกำไรขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการเป็นจำนวน 1.72 ล้านบาทและ 0.95 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 : ไม่มี)

23.3 ทุนสำรองตามกฎหมาย

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

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

23.4 เงินปันผล

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

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2567 ในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท โดยเมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2568 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 95.91 ล้านบาท

24. รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	-	4,161	-	3,472
กำไรจากการวัดมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน (ดูหมายเหตุข้อ 13)	179,020	24,438	20,167	16,802
รายได้สุทธิจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขาย				
(ดูหมายเหตุข้อ 17)	128,301	6,036	3,394	3,122
รายได้จากการรับเงินประกันผลงาน	4,336	5,828	1,805	2,592
รายได้เงินปันผล	-	-	36,038	75,561
อื่น ๆ	66,949	26,892	15,480	17,686
รวม	378,606	67,355	76,884	119,235

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

25. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน

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

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและเฉพาะกิจการจำนวน 8.55 ล้านบาท และ 5.37 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 : 12.76 ล้านบาท และ 7.89 ล้านบาท ตามลำดับ)

26. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

งบการเงินได้รวมการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติที่สำคัญได้เปิดเผยตามข้อกำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับต่าง ๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

		หน่วย : พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
การเปลี่ยนแปลงที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	8	1,259,244	246,594	1,648,022	873,376
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูป	8	(373,592)	384,062	(81,286)	26,978
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน		217,567	235,328	40,667	75,759
ค่าตอบแทนผู้บริหาร		52,057	60,181	45,437	45,657
ค่าที่ปรึกษา		9,186	18,260	4,239	10,818
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์		47,383	79,098	25,866	50,457
ค่าส่งเสริมการขาย		110,088	217,876	31,656	89,980
ค่านายหน้า		142,913	319,003	12,818	24,352
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น		22,209	19,737	15,162	14,248
ค่าบริการ		32,871	42,527	19,798	32,185
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		125,187	126,615	44,736	55,466
ต้นทุนทางการเงิน		295,871	455,672	537,828	458,564

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

27. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด

27.1 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 คำนวณจากกำไร สำหรับงวดที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทและบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่าย แล้วระหว่างปีในแต่ละปีโดยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
กำไร (ขาดทุน) ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	116,494	386,323	(94,198)	(58,944)
ปรับปรุงกำไร (ขาดทุน) ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท	79,577	341,826	(94,198)	(58,944)
เพื่อวัตถุประสงค์ในการคำนวณกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น				
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	1,198,907	1,198,346	1,198,907	1,198,346
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.07	0.29	(0.08)	(0.05)

27.2 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยปรับจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยที่ถือโดยบุคคลกลุ่มภายนอก ในระหว่างงวดปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดโดยสมมติว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับ ลดได้แปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด กลุ่มบริษัทมีหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดคือใบสำคัญแสดงสิทธิที่ จะซื้อหุ้นสามัญ (ดูหมายเหตุข้อ 23.2) กลุ่มบริษัทและบริษัทคำนวณจำนวนหุ้นเทียบเท่าปรับลดโดย พิจารณาจากมูลค่ายุติธรรมซึ่งขึ้นอยู่กับมูลค่าที่เป็นตัวเงินของราคาตามสิทธิซื้อหุ้นที่มาพร้อมกับ สิทธิเลือกซื้อหุ้น (กำหนดจากราคาถ่วงเฉลี่ยของหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทและบริษัทในระหว่างงวด) การคำนวณนี้ทำขึ้นเพื่อกำหนดจำนวนหุ้นสามัญที่ต้องบวกเพิ่มกับหุ้นสามัญโดยเหมือนมีการใช้สิทธิ ของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ โดยไม่มีการปรับปรุงกำไรแต่อย่างใด มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
กำไร (ขาดทุน) ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	116,494	386,323	(94,198)	(58,944)
ปรับปรุงกำไร (ขาดทุน) ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท	79,577	341,826	(94,198)	(58,944)
เพื่อวัตถุประสงค์ในการคำนวณกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น				
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	1,198,907	1,198,346	1,198,907	1,198,346
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (ปรับลด)	1,198,907	1,198,798	1,198,907	1,198,798
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด (บาท)	0.07	0.29	(0.08)	(0.05)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

28. สินทรัพย์ที่นำไปค้ำประกัน

		หน่วย : พันบาท			
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
		2568	2567	2568	2567
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	8	12,150,619	11,825,316	7,472,607	5,801,963
สินค้าสำเร็จรูป	8	900,039	1,153,094	56,455	62,447
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	9	5,444	5,486	1	60
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	2,520,492	1,687,623	1,070,477	1,073,174
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	5,958,306	5,005,265	2,477,638	2,376,631
		<u>21,534,900</u>	<u>19,676,784</u>	<u>11,077,178</u>	<u>9,314,275</u>

29. ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

29.1 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

		หน่วย : พันบาท			
		งบการเงินรวม			
		ณ วันที่	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลง	
		1 มกราคม	รับ (จ่าย) สุทธิ	ที่ไม่ใช่เงินสด	31 ธันวาคม
		2568			2568
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		93,707	45,855	(90,609)	48,953
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่น		549,563	362,875	664,211	248,227
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		138,329	33,377	(21,773)	149,933
หุ้นกู้ระยะสั้น		-	97,100	1,457	98,557
หุ้นกู้ระยะยาว		5,964,549	621,964	42,381	6,628,894
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		6,332,473	56,622	109,025	6,498,120
หนี้สินตามสัญญาเช่า		25,430	(8,402)	4,830	21,858
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น		-	46,738	656,667	703,405
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน		107,468	(4,000)	24,149	127,617

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : พันบาท

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

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลง
	1 มกราคม	รับ (จ่าย) สุทธิ	ที่ไม่ใช่เงินสด
	2568		
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	90,609	47,484	(90,609)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่น	512,799	283,734	(665,100)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	219,786	50,055	(256,650)
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	97,100	1,457
หุ้นกู้ระยะยาว	5,964,549	621,964	42,381
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,381,713	523,102	98,377
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7,402	(3,187)	365
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทอื่น	-	46,738	656,667
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	(3,100)	256,649

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

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

29.2 การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ที่เกิดจากกิจกรรมดำเนินงานและกิจกรรมลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สินค้าคงเหลือโอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	265,795	734,176	-	-
สินค้าคงเหลือโอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	511,155	59,810	9,009	36,611
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโอนไป ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	9,870	-	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,458	-	1,458	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์โอนไปสินค้าคงเหลือ	-	1,333	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	198,496	68,721	-	15,286
เงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับซื้อที่ดินโอนไปสินค้าคงเหลือ	-	47,586	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจัดประเภทเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	2,273,952
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจัดประเภทเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,203,341	-	4,997,341	-

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

30. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 30.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายชำระเงินตามสัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการที่จะก่อสร้างให้เสร็จตามสัญญาคงเหลืออีกจำนวน 2,079.00 ล้านบาท และ 1,225.22 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 : จำนวน 2,872.42 ล้านบาท และ 1,894.86 ล้านบาท ตามลำดับ)
- 30.2 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ทำสัญญาเช่าและบริการกับบริษัทหลายแห่ง กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าตอบแทนให้แก่บริษัทหลายแห่งดังกล่าว โดยคำนวณจากอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา ซึ่งสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ค่าตอบแทนที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 3.81 ล้านบาทและ 0.75 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 : จำนวน 4.41 ล้านบาท และ 0.36 ล้านบาท ตามลำดับ)
- 30.3 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงินในนามกลุ่มบริษัทและบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทซึ่งมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
หนังสือค้ำประกันสาธารณูปโภค	439,758	421,306	237,085	237,085
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	3,800	3,800	-	-
	<u>443,558</u>	<u>425,106</u>	<u>237,085</u>	<u>237,085</u>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

31. ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงานและรายได้

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงาน และประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทได้จัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ โดยกลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 4 ส่วนงาน ดังนี้

ส่วนงานที่ 1 ได้แก่ ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียม

ส่วนงานที่ 2 ได้แก่ ส่วนงานโรงแรมเป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบธุรกิจโรงแรม

ส่วนงานที่ 3 ได้แก่ ส่วนงานบริการเป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบไปด้วย ธุรกิจบริการและบริหารจัดการอาคาร

ส่วนงานที่ 4 ได้แก่ ส่วนงานการเช่าเป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น ไม่มีรายได้จากต่างประเทศหรือสินทรัพย์ในต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

ลูกค้ารายใหญ่

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทไม่มีลูกค้ารายใดรายหนึ่งเป็นลูกค้ารายใหญ่ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมาก ซึ่งได้แก่ผู้ใช้บริการทั้งภาคธุรกิจและผู้ใช้บริการรายย่อยทั่วไป

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และให้บริการกับลูกค้านุคคลภายนอกรายใดรายหนึ่งที่มีจำนวนเงินตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของรายได้รวม

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ผลการดำเนินงานตามส่วนงานดำเนินงานจำแนกตามประเภทธุรกิจในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท												
	งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม											
	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานโรงแรม		ส่วนงานบริการ		ส่วนงานเช่า		ส่วนงานอื่น		รวม	
	ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	ตลอดช่วงเวลา	ตลอดช่วงเวลา	ตลอดช่วงเวลา	ตลอดช่วงเวลา	ตลอดช่วงเวลา	ตลอดช่วงเวลา	ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	ตลอดช่วงเวลา	ตลอดช่วงเวลา
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้	1,523,963	4,065,567	609,694	406,836	60,875	58,195	110,959	102,654	34,158	39,444	2,339,649	4,672,696
ต้นทุน	(988,459)	(2,410,322)	(384,623)	(298,430)	(43,275)	(52,009)	(28,074)	(31,948)	(35,601)	(39,405)	(1,480,032)	(2,832,114)
กำไรขั้นต้น	535,504	1,655,245	225,071	108,406	17,600	6,186	82,885	70,706	(1,443)	39	859,617	1,840,582
รายได้อื่น ⁽¹⁾											378,606	67,355
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย											(274,870)	(633,626)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร											(456,989)	(547,053)
กำไรจากการดำเนินงาน											506,364	727,258
รายได้ทางการเงิน											9,815	15,789
ต้นทุนทางการเงิน											(295,871)	(227,236)
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9											(4,971)	(2,923)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า											2,093	(156)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้											217,430	512,732
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้											(79,477)	(101,537)
กำไรสำหรับปี											137,953	411,195

ตารางดังกล่าวแสดงถึงยอดรวมของรายการซึ่งถูกปันส่วนให้กับภาระที่ต้องปฏิบัติที่ยังไม่สำเร็จหรือสำเร็จแต่เพียงบางส่วน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

สินทรัพย์ตามส่วนงานดำเนินงานจำแนกตามประเภทธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท												
	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานโรงแรม		ส่วนงานบริการ		ส่วนงานเช่า		ส่วนงานอื่น		รวม	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567 ⁽¹⁾	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567 ⁽¹⁾	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567 ⁽¹⁾	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567 ⁽¹⁾	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์ส่วนงาน	16,832,918	16,523,602	4,376,287	4,094,346	548,398	584,544	2,690,452	1,833,390	62,315	49,337	24,510,370	23,085,219

(1) รายการบางรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 การจัดประเภทรายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิ กำไรเบ็ดเสร็จรวม และส่วนของผู้อถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

32. การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

รายการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินบางรายการของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีการวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบฐานะการเงิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

โดยตารางต่อไปนี้แสดงถึงข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

สินทรัพย์ทางการเงิน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม	เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่		
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม		
	2568	2567	2568	2567		
	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)		มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)			
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	70,828	95,503	-	-	ระดับ 3	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลดโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
หุ้นกู้ระยะยาว	6,689,495	6,016,894	6,689,495	6,016,894	ระดับ 2	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลดโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	127,617	95,726	318,448	95,726	ระดับ 3	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลดโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนหมุนเวียน และลูกหนี้ขายผ่อนชำระ คำนายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น หุ้นกู้ระยะสั้น เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นที่แสดงในงบฐานะการเงินซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มีมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากมีระยะเวลาครบกำหนดที่สั้น

เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนไม่หมุนเวียน เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น และหนี้สินตามสัญญาเช่า วัดมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายซึ่งไม่แตกต่างจากมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่รายงานในงบฐานะการเงินอย่างมีสาระสำคัญ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

33. กติฟ้องร้อง

- 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 บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2568 คดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

- ในระหว่างปี 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องร้องดำเนินคดีผู้รับเหมาก่อสร้างหนึ่งเกี่ยวกับการผิดสัญญา ก่อสร้างที่สถาบันอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์ 607.25 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าวได้ฟ้องแย้งบริษัทย่อยดังกล่าวในคดีเดียวกัน โดยมีทุนทรัพย์ฟ้องแย้ง 379.89 ล้านบาท โดยสถาบันอนุญาโตตุลาการมีกำหนดนัดปฎิบัติคำชี้ขาดในเดือนธันวาคม 2566 คณะอนุญาโตตุลาการมีมติเสียงข้างมากชี้ขาดให้บริษัทย่อยชำระเงิน จำนวน 69.69 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี แก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง ทั้งนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวอยู่ระหว่างการยื่นฟ้องเพิกถอนคำชี้ขาดดังกล่าวที่ศาลแพ่ง ซึ่งศาลแพ่งได้มีกำหนดนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 18 มีนาคม 2568

เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2568 ศาลแพ่งได้พิพากษาว่าบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าวเป็นฝ่ายผิดสัญญา และต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายและค่าปรับแก่บริษัท แต่ต้องพิจารณาผลงานที่บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างได้ทำให้แก่บริษัทแล้ว

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

โดยศาลแพ่งพิพากษาให้บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างได้รับเงินค่าก่อสร้างและเงินประกันรวม จำนวน 232.69 ล้านบาท และศาลพิพากษาให้บริษัทได้รับค่าปรับและค่าเสียหาย รวม 163.00 ล้านบาท

เมื่อหักลบจำนวนเงินที่ต่างฝ่ายต่างได้รับตามคำพิพากษาแล้วคงเหลือจำนวนเงินที่บริษัทต้องชำระแก่บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าวทั้งสิ้น 74.32 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี นับถัดจากวันที่ศาลมีคำพิพากษาจนกว่าจะชำระเสร็จ และบริษัทต้องคืนหนังสือค้ำประกันผลงานและให้ชำระค่าฤชาธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีแทนบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าว

ดังนั้น ผู้บริหารของบริษัทจึงบันทึกรายการทางบัญชีตามคำพิพากษาของศาลแพ่ง อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลฎีกาเมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2568 คดีจึงอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

34. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2569 บริษัทได้ออกเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 793.20 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชุดที่	รายละเอียด	อายุ	ดอกเบี้ย	หลักประกัน	จำนวน (ล้านบาท)
1	หุ้นกู้ระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มี ประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	1 ปี 5 เดือน	คงที่ร้อยละ 7.25	ไม่มีหลักประกัน	68.20
2	หุ้นกู้ระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มี ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้ มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบ กำหนดไถ่ถอน	1 ปี 11 เดือน	คงที่ร้อยละ 6.90	ห้องชุดของบริษัทและบริษัทย่อยหลาย แห่งซึ่งบันทึกเป็นทรัพย์สินถาวร สินทรัพย์เพื่อการลงทุน สินค้าคงเหลือ และที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย และ/หรือหลักประกันที่ระบุไว้ใน ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้	258.50
3	หุ้นกู้ระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มี ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้ มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบ กำหนดไถ่ถอน	2 ปี 8 เดือน	คงที่ร้อยละ 7.30	ห้องชุดของบริษัทและบริษัทย่อยหลาย แห่งซึ่งบันทึกเป็นทรัพย์สินถาวร สินทรัพย์เพื่อการลงทุน สินค้าคงเหลือ และที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย และ/หรือหลักประกันที่ระบุไว้ใน ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้	466.50

- เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2569 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับบุคคลท่านหนึ่ง เป็นจำนวนเงิน 25.00 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.00 ต่อปี และค่าประกันโดยกรรมการบริษัทกำหนดชำระภายในวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2569 และบริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว
- เมื่อวันที่ 7 มกราคม 2569 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับบริษัทอื่นแห่งหนึ่ง เป็นจำนวนเงิน 125.00 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 12.00 ต่อปี และค่าประกันโดยกรรมการบริษัทกำหนดชำระภายในวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2569 ต่อมาเมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2569 บริษัทได้ออกหนังสือการขยายระยะเวลาวันครบกำหนดเป็นวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569
- เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 เพื่ออนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 414,951,493 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,775,271,295 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,360,319,802 บาท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

35. การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบการเงินงวดปัจจุบัน การจัดประเภทรายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิกำไรเบ็ดเสร็จรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้ การจัดประเภทรายการใหม่มีดังต่อไปนี้

	หน่วย : พันบาท		
	ก่อนจัดประเภท รายการใหม่	งบการเงินรวม จัดประเภท รายการใหม่	หลังจัดประเภท รายการใหม่
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567			
รายได้ค่าเช่า	-	102,654	102,654
รายได้อื่น	170,009	(102,654)	67,355
ต้นทุนรายได้ค่าเช่า	-	(31,948)	(31,948)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(579,001)	31,948	(547,053)

	หน่วย : พันบาท		
	ก่อนจัดประเภท รายการใหม่	งบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ จัดประเภท รายการใหม่	หลังจัดประเภท รายการใหม่
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567			
รายได้ค่าเช่า	-	62,729	62,729
รายได้อื่น	181,964	(62,729)	119,235
ต้นทุนรายได้ค่าเช่า	-	(24,529)	(24,529)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(312,406)	24,529	(287,877)

36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569