

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

งบการเงินระหว่างกาล

งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอคณะกรรมการ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบฐานะการเงินรวมของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและเฉพาะกิจการ และงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง “การรายงานทางการเงินระหว่างกาล” ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกालดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบตามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทานได้

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง “การรายงานทางการเงินระหว่างกาล” ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า



ปรกช จงกลศิริ

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 15 พฤษภาคม 2569

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7150

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

บริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
		2569	2568	2569	2568
		“ยังไม่ได้ ตรวจสอบ”		“ยังไม่ได้ ตรวจสอบ”	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		87,825	182,080	14,041	104,606
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3 และ 4	450,132	473,640	256,848	280,443
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนและลูกหนี้ขายผ่อนชำระหมุนเวียน		4,030	4,737	-	721
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า		51,106	59,869	24,418	25,339
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	1,125	1,125	-	-
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี		6,402	9,682	-	-
สินค้าคงเหลือ	5	14,294,923	14,234,914	7,834,973	7,574,401
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		58	42	58	42
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		37,017	26,352	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		14,932,618	14,992,441	8,130,338	7,985,552
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	6	5,444	5,444	1	1
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	7	-	-	3,241,359	2,541,359
เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	8	85,547	91,765	106,508	106,508
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	9	86,586	68,598	418,710	384,097
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนไม่หมุนเวียน		5,321	10,642	-	5,089
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่คาดว่าจะได้รับชำระเกินกว่าหนึ่งปี		53,907	61,145	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	27,945	27,945	4,296,255	4,821,478
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10	2,868,039	2,633,456	1,189,499	1,165,278
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	11	6,230,395	6,260,710	2,555,910	2,564,966
สินทรัพย์สิทธิการใช้	12	297,353	301,081	3,280	3,731
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น		4,464	4,674	3,215	3,362
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี		31,849	30,795	-	-
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้ของงวดปัจจุบัน		4,769	19,759	1,919	13,088
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		2,912	1,915	1,944	1,566
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		9,704,531	9,517,929	11,818,600	11,610,523
รวมสินทรัพย์		24,637,149	24,510,370	19,948,938	19,596,075

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
		2569	2568	2569	2568
		“ยังไม่ได้ ตรวจสอบ”		“ยังไม่ได้ ตรวจสอบ”	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	15.1	43,127	48,953	43,127	47,484
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	3 และ 13	2,773,567	2,803,336	1,732,181	1,711,996
หุ้นกู้ระยะสั้น	14.1	99,246	98,557	99,246	98,557
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
- หุ้นกู้ระยะยาว	14.2	2,006,588	3,301,538	2,006,588	3,301,538
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	15.2	3,292,013	1,807,839	2,976,077	1,528,764
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	16.2	8,647	8,467	8,647	8,467
- หนี้สินตามสัญญาเช่า		2,452	3,055	1,628	2,254
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่น	16.1	374,967	248,227	258,133	131,433
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	149,933	149,933	13,191	13,191
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		109,083	117,760	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		8,859,623	8,587,665	7,138,818	6,843,684
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	3	172,540	171,406	81,924	78,532
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		18,838	14,420	7,440	8,044
หุ้นกู้ระยะยาว	14.2	3,932,441	3,327,356	3,932,441	3,327,356
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	15.2	3,926,843	4,690,281	2,990,056	3,474,428
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	16.2	699,148	703,405	699,148	703,405
หนี้สินตามสัญญาเช่า		16,317	18,803	50	2,326
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	127,617	127,617	362,017	361,017
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		73,575	70,469	45,252	43,692
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		384,610	387,146	259,734	273,587
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		17,776	18,192	1,892	2,278
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		9,369,705	9,529,095	8,379,954	8,274,665
รวมหนี้สิน		18,229,328	18,116,760	15,518,772	15,118,349

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
	“ยังไม่ได้		“ยังไม่ได้	
	ตรวจสอบ”		ตรวจสอบ”	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,775,271,295 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,775,271	1,775,271	1,775,271	1,775,271
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 1,198,907,004 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ชำระครบแล้ว	1,198,907	1,198,907	1,198,907	1,198,907
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,442,521	1,442,521	1,442,521	1,442,521
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุ	3,335	3,335	3,335	3,335
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนอื่น				
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(5,730)	(5,730)	-	-
ส่วน (ต่ำกว่า) เกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	(66,849)	(66,849)	-	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
ทุนสำรองตามกฎหมาย	17	59,949	59,949	59,949
ยังไม่ได้จัดสรร		1,669,573	1,659,411	662,999
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		1,267,619	1,062,455	1,062,455
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		5,569,325	5,559,163	4,430,166
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		838,496	834,447	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		6,407,821	6,393,610	4,430,166
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		24,637,149	24,510,370	19,948,938

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569
“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2569	2568	2569	2568
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	3	327,909	627,602	42,405	71,555
รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม		183,386	147,546	28,287	25,051
รายได้จากการให้บริการ	3	14,030	15,628	6,300	15,483
รายได้ค่าเช่า		37,923	26,125	14,524	15,680
รายได้อื่น	3 และ 18	89,566	118,084	39,109	27,909
รวมรายได้		652,814	934,985	130,625	155,678
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า		(217,383)	(386,044)	(32,447)	(51,285)
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรม		(116,935)	(101,827)	(16,875)	(17,272)
ต้นทุนการให้บริการ		(8,795)	(12,184)	(6,130)	(15,006)
ต้นทุนรายได้ค่าเช่า		(9,044)	(6,407)	(5,562)	(3,578)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		(65,466)	(106,377)	(19,828)	(23,392)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(112,098)	(140,359)	(61,720)	(46,257)
รวมค่าใช้จ่าย		(529,721)	(753,198)	(142,562)	(156,790)
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		123,093	181,787	(11,937)	(1,112)
รายได้ทางการเงิน		2,198	3,270	89,193	122,347
ต้นทุนทางการเงิน		(83,577)	(65,179)	(138,669)	(125,421)
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9		(2,095)	(2,438)	-	-
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	8	(5,818)	(115)	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อน (ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้		33,801	117,325	(61,413)	(4,186)
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้		(12,212)	(21,911)	13,853	5,179
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด		21,589	95,414	(47,560)	993
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น					
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		21,589	95,414	(47,560)	993
การแบ่งกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		10,162	86,775	(47,560)	993
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		11,427	8,639	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด		21,589	95,414	(47,560)	993

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท				
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ
		2569	2568	2569 2568
การแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		10,162	86,775	(47,560) 993
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		11,427	8,639	- -
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		<u>21,589</u>	<u>95,414</u>	<u>(47,560)</u> <u>993</u>
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น				
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	19	0.001	0.063	(0.040) 0.001

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไชยสิทธิ์ เอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท									
	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ			กำไรสะสม	องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น		
			ส่วนเกิน	จากใบสำคัญแสดงสิทธิ	จัดสรรแล้ว		ส่วนเกินทุนจาก	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น	
			มูลค่าหุ้นสามัญ	ที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุ	ที่โอนตามกฎหมาย		การตีราคาที่ดิน		
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,198,907		1,442,521	3,335	59,949	891,188	1,065,637	4,661,537	
กำไรสำหรับงวด	-	-	-	-	-	993	-	993	
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	-	993	-	993	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568	1,198,907		1,442,521	3,335	59,949	892,181	1,065,637	4,662,530	
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	1,198,907		1,442,521	3,335	59,949	710,559	1,062,455	4,477,726	
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	-	-	(47,560)	-	(47,560)	
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	-	(47,560)	-	(47,560)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	1,198,907		1,442,521	3,335	59,949	662,999	1,062,455	4,430,166	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	21,589	95,414	(47,560)	993
รายการปรับปรุง				
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	12,212	21,911	(13,853)	(5,179)
การเปลี่ยนแปลงผลเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	2,095	2,438	-	-
หนี้สูญ ได้รับคืน	-	(16,644)	-	-
(กลับรายการ) ขาดทุนจากมูลค่าสินค้าลดลง	-	(150)	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	1,609	(1,282)	377	(1,158)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	48,925	45,426	22,458	12,909
ค่าใช้จ่ายรับประกันหลังการขาย (กลับรายการ)	(372)	1,192	(366)	(537)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	2,502	2,311	1,090	1,348
รายได้ทางการเงิน	(2,198)	(3,270)	(89,193)	(122,347)
รายได้เงินปันผล	-	-	(11,067)	(22,367)
ส่วนแบ่ง(กำไร)ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	5,818	115	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าธุรกรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(69,619)	(33,048)	(10,055)	-
ต้นทุนทางการเงิน	83,577	65,179	138,669	125,421
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	106,138	179,592	(9,500)	(10,917)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	56,742	73,409	36,223	(143,941)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	(4,319)	598	918	482
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	8,763	49,097	921	(722)
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	(119)	476	-	-
สินค้าคงเหลือ	(63,054)	(167,321)	(187,561)	(291,755)
ทรัพย์สินรอการขาย	(422)	(155)	-	-
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	(18,426)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(999)	11,820	(377)	(14)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(32,143)	57,284	(169,928)	(91,656)
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย	(3,700)	(278,836)	15,881	9,656
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	(1,714)	(1,792)	766	8,244
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	4,418	-	(604)	-
ค่าประกันความเสียหายจ่าย	(44)	(36)	(21)	(13)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	(1,573)	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	941	-	683
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	69,547	(94,922)	(313,282)	(519,953)
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(27,475)	(5,657)	(1,550)	(3,455)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	42,072	(100,579)	(314,832)	(523,408)

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ดอกเบี้ยรับ	1,892	2,507	67,603	109,138
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	(16)	(45)	(16)	(45)
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(3,625)	-	(522,864)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,125	-	149,189
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	812,724	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาวะผูกพันลดลง	-	59	-	59
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(700,000)	(204)
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(287,500)	(51,800)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(6,823)	-	-
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9,090	-	-	-
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	39,916	-	37,209
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(1,816)	(49,321)	(715)	(703)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	(130,000)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	-	(1,685)	-	(1,685)
เงินสดรับเงินปันผลจากบริษัทร่วมค้า	400	-	-	-
เงินสดรับจากเงินปันผลบริษัทย่อย	-	-	11,067	22,367
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	9,550	(147,892)	(96,837)	(259,339)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
ดอกเบี้ยจ่าย	(270,053)	(265,803)	(56,745)	(59,806)
เงินสดรับจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	13,980	-	13,980	152,007
เงินสดจ่ายคืนเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(19,806)	(3,098)	(18,337)	(152,007)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	167,200	59,159	167,200	60,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	(40,500)	(122,793)	(40,500)	(122,793)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	49,384	-	25,000	24,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(50,000)	-	(25,000)	(24,000)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	782,658	791,601	782,658	791,601
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(1,481,400)	(50,000)	(1,481,400)	(50,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,183,502	373,530	1,179,586	363,085
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(465,332)	(473,637)	(218,856)	(223,843)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทอื่น	(4,103)	-	(4,103)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	3,500	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(2,500)	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(4,029)	(1,046)	(3,379)	(807)
เงินสดรับจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย	-	(204)	-	-
เงินสดจ่ายเงินปันผลให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(7,378)	(8,248)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(145,877)	299,461	321,104	757,437
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	(94,255)	50,990	(90,565)	(25,310)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม	182,080	305,635	104,606	75,302
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม	87,825	356,625	14,041	49,992

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หมายเหตุ สารบัญ

- 1 การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท
- 2 เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงินระหว่างกาลรวมและงบการเงินระหว่างกาลเฉพาะกิจการ
- 3 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- 4 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น
- 5 สินค้าคงเหลือ
- 6 เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน
- 7 เงินลงทุนในบริษัทย่อย
- 8 เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม
- 9 ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น
- 10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- 11 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
- 12 สิทธิประโยชน์การใช้
- 13 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น
- 14 หุ้นกู้
- 15 วงเงินกู้ยืมและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
- 16 เงินกู้ยืมจากบุคคลและบริษัทอื่น
- 17 ทุนสำรองตามกฎหมาย
- 18 รายได้อื่น
- 19 กำไร (ขาดทุน) ขั้นพื้นฐานและกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด
- 20 สิทธิประโยชน์นำไปค้าประกัน
- 21 ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด
- 22 ภาระผูกพันและหนังสือค้ำประกัน
- 23 ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงานและการจำแนกรายได้
- 24 การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน
- 25 คดีฟ้องร้อง
- 26 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
- 27 การจัดประเภทรายการใหม่
- 28 การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

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 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้ถือหุ้นลำดับสูงสุดของบริษัท คือ นายจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย โดยถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวนร้อยละ 39.33 และร้อยละ 39.32 ตามลำดับ

บริษัทดำเนินธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและบริหาร โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้บริการที่ปรึกษาและบริหารงานให้กับกลุ่มบริษัท

รายละเอียดของบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งในประเทศ	ส่วนได้เสียใน	
			ความเป็นเจ้าของ	
			ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ร้อยละ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 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			
	ดูแลนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร	ไทย	99.98	99.98
บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	91.28	91.28
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	99.98
บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด	ให้คำปรึกษาส่งเสริมสุขภาพ	ไทย	51.00	51.00
บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด	วิจัยและพัฒนา	ไทย	99.99	99.99

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งในประเทศ	ส่วนได้เสียใน ความเป็นเจ้าของ	
			ณ วันที่	ณ วันที่
			31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัทย่อยทางตรง (ต่อ)				
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 บิสโทร จำกัด	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	ไทย	99.98	99.98
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	เขตบริหารพิเศษฮ่องกง	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 ออกโค-เจ็ด (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	51.00	51.00
บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด	ให้บริการด้านการบริหารจัดการ โรงแรม	ไทย	49.00	49.00
บริษัท ไซมิส พรานินิย 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 ไซมิส มูน จำกัด	ร้านอาหาร	ไทย	40.00	40.00
บริษัทร่วมทางอ้อม				
บริษัท แอมเบอร์ แบงค็อก จำกัด	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	ไทย	25.00	25.00

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีรายการและความสัมพันธ์อย่างมีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นงบการเงินนี้จึงอาจไม่แสดงถึงเงื่อนไขที่อาจมีอยู่หรือผลการดำเนินงานซึ่งอาจเกิดขึ้นในกรณีที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ดำเนินงานโดยปราศจากความสัมพันธ์ดังกล่าว

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงินระหว่างกาลรวมและงบการเงินระหว่างกาลเฉพาะกิจการ

2.1 เกณฑ์การถือปฏิบัติ

- (1) งบการเงินระหว่างกาลรวมและงบการเงินระหว่างกาลเฉพาะกิจการนี้ได้จัดทำขึ้นในสกุลเงินบาทและตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง “รายงานทางการเงินระหว่างกาล” และวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นแบบย่อและมีการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (2) งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งนำมาแสดงเปรียบเทียบกับได้มาจากงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว
- (3) ผลการดำเนินงานซึ่งยังไม่ได้ตรวจสอบที่ปรากฏในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 มิใช่เครื่องบ่งชี้และมีใช้การคาดการณ์ถึงผลการดำเนินงานเต็มปี
- (4) ข้อมูลบางประการซึ่งควรจะแสดงอยู่ในงบการเงินประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินมิได้นำมาแสดงไว้ ณ ที่นี้ เนื่องจากมิได้มีการกำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวในงบการเงินระหว่างกาล ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 จึงควรอ่านประกอบกับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งได้มีการตรวจสอบแล้ว
- (5) ข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาลและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยที่จัดทำตามกฎหมายในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความแตกต่างกัน ให้ใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นหลัก
- (6) รายการบัญชีระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดบัญชีออกจากงบการเงินระหว่างกาลรวมนี้แล้ว งบการเงินระหว่างกาลรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินระหว่างกาลของบริษัทย่อยสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ซึ่งได้สอบทานแล้ว

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

(7) คุณยพินิจและประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินนี้ให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องอาศัยคุณยพินิจของผู้บริหารในการกำหนดนโยบายการบัญชี การประมาณการและการตั้งข้อสมมติฐานหลายประการซึ่งมีผลกระทบต่อการแสดงจำนวนสินทรัพย์ หนี้สินและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งการแสดงรายได้และค่าใช้จ่ายของปีบัญชี ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหาร ได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารได้มีการใช้คุณยพินิจอย่างมีนัยสำคัญในการถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทและบริษัท และแหล่งข้อมูลสำคัญของความไม่แน่นอนในการประมาณการซึ่งถือปฏิบัติเช่นเดียวกันในการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

(8) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน

- ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยเป็นการปรับปรุงข้อกำหนดทางการบัญชี ได้แก่
- - มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ กำหนดให้กิจการปฏิบัติตามแนวทางที่สอดคล้องกันในการประเมินว่าสกุลเงินหนึ่งสามารถแลกเปลี่ยนไปเป็นสกุลเงินอื่นได้หรือไม่ โดยระบุถึงวิธีในการประเมินว่าสกุลเงินหนึ่งสามารถแลกเปลี่ยนได้หรือไม่ และวิธีการกำหนดอัตราแลกเปลี่ยนในกรณีที่ขาดความสามารถแลกเปลี่ยน

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ทั้งนี้ การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินระหว่างกาลของกลุ่มบริษัทและบริษัท

(9) นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลจัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์ นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

2.2 **สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน**

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้เห็นเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

3. บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ยังรวมถึงบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญา หากไม่มีราคาตลาดรองรับ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 และ 8 ตามลำดับ สำหรับความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง / สัญชาติ	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 ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมร่วมกัน ทั้งนี้รวมถึง กรรมการของบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่บริหารหรือไม่)
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สั่งการและควบคุมกิจการต่าง ๆ ของกิจการ

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ
เงินปันผลรับ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และขายสินค้า
รายได้ค่าบริการจัดการ (งาน โครงการ และค่าบริการจัดการ)
รายได้ค่าเช่าและบริการสำนักงานและสัญญาอื่น ๆ
รายได้อื่น
ดอกเบี้ย

นโยบายการกำหนดราคา
ตามสิทธิการได้รับเงินปันผล
ตามราคาที่กำหนดในสัญญา
ตามราคาที่กำหนดในสัญญา
ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
ตามราคาที่กำหนดในสัญญา
ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	2569	2568	2569	2568
บริษัทย่อย				
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	4,542	12,166
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	1,033	1,351
กำไรจากการขายสินทรัพย์	-	-	-	632
ดอกเบี้ยรับ	-	-	88,922	121,800
ดอกเบี้ยจ่าย ⁽¹⁾	-	-	589	745
ซื้อทรัพย์สิน	-	-	91	69
ค่าบริการ	-	-	1,364	1,329
เงินปันผล	-	-	11,067	22,367
การร่วมค้าและบริษัทร่วม				
รายได้ค่าบริหารจัดการ	3,776	3,230	3,776	3,230
รายได้ค่านายหน้า	-	41	-	41
รายได้ค่าบริการ	66	-	66	-
ดอกเบี้ยรับ	186	174	186	174
ดอกเบี้ยจ่าย	248	-	248	-
ค่าบริการ	6,180	6,157	953	999
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้จากการขายสินค้า	6	95	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย ⁽¹⁾	3,614	322	1,899	82
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ซื้อทรัพย์สิน	51,368	39	43,851	-
รายได้จากการขายสินค้า	287	-	-	-
ผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	11,386	12,704	10,157	9,972
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	387	441	358	364

⁽¹⁾ ดอกเบี้ยจ่ายข้างต้นบางส่วนได้รวมอยู่ในต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่เกิดขึ้นระหว่างงวด

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ขอคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการเกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	6,800	10,805
การร่วมค้าและบริษัทร่วม	5,716	5,324	4,297	4,206
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	276	69	-	-
รวม	<u>5,992</u>	<u>5,393</u>	<u>11,097</u>	<u>15,011</u>
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย	-	-	23,637	19,293
การร่วมค้าและบริษัทร่วม	3,578	3,162	2,062	1,648
รวม	<u>3,578</u>	<u>3,162</u>	<u>25,699</u>	<u>20,941</u>
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า				
บริษัทย่อย	-	-	-	119
ดอกเบี้ยค้างรับ				
การร่วมค้าและบริษัทร่วม	<u>6</u>	<u>6</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันเป็นสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย					
	ที่แท้จริง	ที่แท้จริง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่		
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม		
	2569	2568	2569	2568	2569	2568		
	(ร้อยละต่อปี)							
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน								
บริษัทร่วมทางอ้อม								
บริษัท แอมเบอร์ แบงค็อก จำกัด	2.18	2.18	1,125	1,125	-	-		

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันเป็นสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	อัตรา ดอกเบี้ย ที่แท้จริง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
(ร้อยละต่อปี)						
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
บริษัทย่อย						
บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด ⁽²⁾	8.13	8.12 - 8.13	-	-	26,780	59,105
บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด ⁽²⁾	8.13	8.12 - 8.13	-	-	493,826	510,826
บริษัท ไซมิส เวสต์ จำกัด ⁽²⁾	8.13	8.12 - 8.13	-	-	213,866	875,666
บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด ⁽²⁾	8.13	8.13	-	-	10,230	9,530
บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด ⁽²⁾	8.13	8.12 - 8.13	-	-	25,900	25,200
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด ⁽²⁾	8.13	8.12 - 8.13	-	-	84,229	82,529
บริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด ⁽²⁾	8.13	8.12 - 8.13	-	-	184,990	184,990
บริษัท ไซมิส ดลิ่งชั่น จำกัด ⁽²⁾	8.13	8.12 - 8.13	-	-	226,670	222,870
บริษัท ไซมิส บิสโทร จำกัด ⁽²⁾	8.13	8.12	-	-	3,500	3,500
บริษัท ไซมิส เอสเตท 1 จำกัด ⁽²⁾	8.13	8.12 - 8.13	-	-	2,364	2,264
บริษัท ไซมิส สาทร 1 จำกัด ⁽²⁾	8.13	8.12 - 8.38	-	-	17,689	20,189
บริษัท ไซมิส สาทร 2 จำกัด ⁽²⁾	8.13	8.12 - 8.38	-	-	20,800	25,800
บริษัท ไซมิส สาทร 3 จำกัด ⁽²⁾	8.13	8.12 - 8.38	-	-	17,060	24,638
บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด ⁽²⁾	8.13 - 8.17	8.12 - 8.38	-	-	2,190,806	2,015,926
บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด ⁽¹⁾	MLR - 1.50	MLR - 1.50	-	-	637,400	618,300
บริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด ⁽¹⁾	MLR - 1.50	MLR - 1.50	-	-	112,200	112,200
			-	-	4,268,310	4,793,533
การร่วมค้าและบริษัทร่วม						
บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ⁽²⁾	2.00	2.00	24,745	24,745	24,745	24,745
บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด ⁽²⁾	8.13	8.12 - 8.13	3,200	3,200	3,200	3,200
รวม			27,945	27,945	4,296,255	4,821,478

(1) เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะครบกำหนดชำระในวันที่ 31 ธันวาคม 2570

(2) เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะครบกำหนดชำระในวันที่ 31 ธันวาคม 2571

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (“ผู้กู้”) ซึ่งได้แก่ บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด และ บริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด จำนวน 749.60 ล้านบาท และ 730.50 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง บริษัทยินยอมให้เงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ด้อยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากผู้กู้ก็ต่อเมื่อสถาบันการเงินดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้ผู้กู้ดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ด้อยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน บริษัทจึงจัดประเภทเงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
เจ้าหนี้การค้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	624,513	604,872	616,665	601,720
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย	-	-	8,268	11,175
การร่วมค้าและบริษัทร่วม	117,833	116,797	100,090	100,404
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	169,321	167,898	3,690	2,654
รวม	287,154	284,695	112,048	114,233
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย				
การร่วมค้าและบริษัทร่วม	-	13,044	-	13,044
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3,206	3,206	-	-
รวม	3,206	16,250	-	13,044
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	7,602	7,965	400	345
เจ้าหนี้ประกันผลงาน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	56,819	54,496	53,315	51,343

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย			
	ที่แท้จริง	ที่แท้จริง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม	31 มีนาคม	31 มีนาคม	31 มีนาคม	31 มีนาคม	31 มีนาคม
	2569	2568	2569	2568	2569	2568
(ร้อยละต่อปี)						

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการ

ที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อย

บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด	1.00	1.00	-	-	212,900	212,400
บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	1.21	1.21	-	-	16,500	16,000
บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด	1.21	1.21	-	-	4,200	4,200
บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลิตี้ 2 จำกัด	1.21	1.21	-	-	800	800

การร่วมค้าและบริษัทร่วม

บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	5.00	5.00	20,149	20,149	20,149	20,149
---------------------------------------	------	------	--------	--------	--------	--------

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 1	6.00	6.00	86,024	86,024	86,024	86,024
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 2	6.00	6.00	21,444	21,444	21,444	21,444
รวม			127,617	127,617	362,017	361,017

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน มีกำหนดชำระคืนในระหว่างปี 2571 และ 2573

สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทได้ทำสัญญาหลายฉบับกับบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยบริษัทจะให้หรือรับบริการ การบริการด้านทรัพยากรบุคคลและบริหารจัดการแผนกต่าง ๆ และบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการดำเนินธุรกิจตามปกติของกลุ่มบริษัท โดยบริษัทจะรับหรือจ่ายค่าบริการเหล่านี้ตามอัตราค่าบริการและมีผลบังคับใช้ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

4. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

		หน่วย : พันบาท			
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568
ส่วนที่หมุนเวียน					
ลูกหนี้การค้า					
- บริษัทย่อย	3	-	-	6,800	10,805
- การร่วมค้าและบริษัทร่วม	3	5,716	5,324	4,297	4,206
- บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	3	276	69	-	-
- บริษัทอื่น		73,987	59,087	2,064	783
รวมลูกหนี้การค้า		79,979	64,480	13,161	15,794
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น					
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น					
- บริษัทย่อย	3	-	-	23,637	19,293
- การร่วมค้าและบริษัทร่วม	3	3,578	3,162	2,062	1,648
- บริษัทอื่น		107,579	93,927	60,381	44,769
		111,157	97,089	86,080	65,710
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ					
- บริษัทอื่น		95,336	135,520	66,830	109,132
รวมเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ		95,336	135,520	66,830	109,132
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า					
- บริษัทย่อย	3	-	-	-	119
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		155,666	167,960	86,248	84,490
เงินประกันค่าสาธารณูปโภค		7,988	8,585	4,529	5,198
ดอกเบี้ยค้างรับ					
- การร่วมค้าและบริษัทร่วม	3	6	6	-	-
		6	6	-	-
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		370,153	409,160	243,687	264,649
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		450,132	473,640	256,848	280,443

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระ ได้ดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568
บริษัทย่อย				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-	1,620	4,335
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	3,742	5,099
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	-	-	970	1,371
มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	-	-	468	-
ลูกหนี้การค้า - บริษัทย่อย	-	-	6,800	10,805
การร่วมค้าและบริษัทร่วม				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	930	856	623	626
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	1,800	1,964	1,388	1,382
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	1,772	1,627	1,371	1,327
มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	1,214	877	915	871
ลูกหนี้การค้า - การร่วมค้าและบริษัทร่วม	5,716	5,324	4,297	4,206
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	69	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	276	-	-	-
ลูกหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	276	69	-	-

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568
บริษัทอื่น				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	3,255	2,123	782	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	3,447	4,895	2	783
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	3,801	2,703	-	-
มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	63,415	49,366	1,280	-
มากกว่า 12 เดือน	69	-	-	-
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น	<u>73,987</u>	<u>59,087</u>	<u>2,064</u>	<u>783</u>

โดยระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าเฉลี่ยของกลุ่มบริษัทมีระยะเวลา 30 วัน

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้การค้าประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้ และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกหนี้ในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอัตราร้อยละ 100 สำหรับลูกหนี้ทุกรายการที่ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตได้บ่งชี้ว่าลูกหนี้เหล่านี้จะไม่สามารถเรียกชำระได้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

5. สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา				
ที่ดิน	4,358,556	4,403,522	2,890,883	2,898,456
ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	6,708,511	6,627,482	3,517,099	3,310,383
ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน	2,183,490	2,054,040	1,355,190	1,265,091
	<u>13,250,557</u>	<u>13,085,044</u>	<u>7,763,172</u>	<u>7,473,930</u>
สินค้ำสำเร็จรูป				
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	971,018	1,070,422	27,160	50,708
บ้านพร้อมที่ดิน	42,475	47,693	42,205	47,328
	<u>1,013,493</u>	<u>1,118,115</u>	<u>69,365</u>	<u>98,036</u>
อาหารและเครื่องดื่ม	3,338	3,661	-	-
วัสดุสิ้นเปลือง	24,041	24,300	2,436	2,435
สินค้ำสำเร็จรูปอื่น	3,494	3,794	-	-
	<u>14,294,923</u>	<u>14,234,914</u>	<u>7,834,973</u>	<u>7,574,401</u>

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 12,817.87 ล้านบาท และ 7,754.87 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 : 12,150.62 ล้านบาท และ 7,472.61 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองไว้เป็นสินทรัพย์ค้ำประกันกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หุ้นกู้ระยะยาว วงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงินและหนังสือค้ำประกัน (ดูหมายเหตุข้อ 3 14.2 15 20 และ 22.3)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำสินค้ำสำเร็จรูปบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 730.73 ล้านบาท และ 32.83 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 : 900.04 ล้านบาท และ 56.45 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หุ้นกู้ระยะสั้น หุ้นกู้ระยะยาว เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่น วงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 3 14 15 16.1 และ 20)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายทางการเงิน
เข้าเป็นต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา จำนวน 178.83 ล้านบาท และ 93.25 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับงวดสาม
เดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 : 175.34 ล้านบาท และ 77.80 ล้านบาท ตามลำดับ)

6. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินฝากสถาบันการเงินประเภทฝากประจำ ครบกำหนดชำระภายใน
3 เดือน จำนวน 5.44 ล้านบาท และ 0.001 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 : 5.44 ล้านบาทและ 0.001 ล้านบาท
ตามลำดับ ซึ่งมีไว้เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ โดยสามารถเบิกใช้ได้แต่ต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน 1.2 - 1.5 เท่าของจำนวน
เงินที่เบิกใช้ (ดูหมายเหตุข้อ 14.2 และ 20)

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

7. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน				งบการเงินเฉพาะกิจการ				ค่าเผื่อการด้อยค่า		เงินลงทุนในบริษัทย่อย		หน่วย : พันบาท
		การถือหุ้น		ทุนชำระแล้ว		วิธีการลงทุน		ของเงินลงทุน		ตามวิธีการลงทุน - ลูกหนี้				
		ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
(ร้อยละ)														
บริษัทแยกทางตรง														
บริษัท ไชยมิตร สุวรรณฯ จำกัด ^(๒)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	0.50	0.50	201,000	201,000	13,148	13,148	-	-	13,148	13,148	-	-	-
บริษัท ไชยมิตร สุขุมวิท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	299,485	299,485	528,338	528,338	-	-	528,338	528,338	-	-	-
บริษัท ไชยมิตร จวินส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	60.00	60.00	217,000	217,000	130,200	130,200	-	-	130,200	130,200	-	-	-
บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๖ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	94.04	94.04	10,000	10,000	9,404	9,404	-	-	9,404	9,404	-	-	-
บริษัท ไชยมิตร พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการบริหารงานจัดการ ดูแล	99.98	99.98	5,000	5,000	4,999	4,999	-	-	4,999	4,999	-	-	-
บริษัท ไชยมิตร พระรามเก้า จำกัด ^(๒)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	91.28	91.28	538,000	538,000	491,100	491,100	-	-	491,100	491,100	-	-	-
บริษัท ไชยมิตร เวลท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	1,850,000	1,150,000	1,850,000	1,150,000	-	-	1,850,000	1,150,000	-	-	-
บริษัท ไชยมิตร อิมเพคัลลิเมนต์ จำกัด	ศูนย์ฝึกอบรม	99.97	99.97	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-	-
บริษัท ไชยมิตร เทสส์ จำกัด	ร้านอาหาร	99.98	99.98	60,000	60,000	59,604	59,604	-	-	59,604	59,604	-	-	-
บริษัท ไชยมิตร เวลเนส จำกัด	ให้คำปรึกษาด้านส่งเสริมสุขภาพ	51.00	51.00	1,000	1,000	510	510	-	-	510	510	-	-	-
บริษัท ไชยมิตร เทกโนโลยี จำกัด	วิจัยและพัฒนา	99.99	99.99	10,000	10,000	10,000	10,000	-	-	10,000	10,000	-	-	-
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไชยมิตร แอนด์ เวลส์ จำกัด	บริหารสินทรัพย์	70.00	70.00	30,000	30,000	21,000	21,000	-	-	21,000	21,000	-	-	-
บริษัท ไชยมิตร รังสิต จำกัด ⁽¹⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	22.10	22.10	405,000	405,000	89,500	89,500	-	-	89,500	89,500	-	-	-
บริษัท ไฮบริด คิทเช่น จำกัด	ให้บริการเช่าพื้นที่และอุปกรณ์ครัว	99.99	99.99	25,000	25,000	25,000	25,000	-	-	25,000	25,000	-	-	-
บริษัท ไชยมิตร คลังรับ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-	-
บริษัท ไชยมิตร บิสโทร จำกัด	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	99.98	99.98	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-	-

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

บริษัทย่อยทางตรง	บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ				หน่วย : พันบาท	
			สัดส่วน		การถือหุ้น		เงินลงทุนในบริษัทย่อย	
			ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
บริษัท ไชยมิตร จำกัด	บริษัท ไชยมิตร เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามแผนการพัฒนาธุรกิจ	99.98	1,000	1,000	-	1,000	1,000
	บริษัท ไชยมิตร เอสเตท จำกัด	กิจกรรมผลิตสินค้าทั่วไป	51.00	1,000	510	-	510	510
	บริษัท ไชยมิตร เอสเตท จำกัด	บริหารธุรกิจโรงแรม	99.98	1,000	1,000	-	1,000	1,000
	บริษัท ไชยมิตร เอสเตท จำกัด	ส่งเสริมการตลาด	99.97	46	46	-	46	46
	บริษัท ไชยมิตร เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.98	1,000	1,000	-	1,000	1,000
	บริษัท ไชยมิตร เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.98	1,000	1,000	-	1,000	1,000
	บริษัท ไชยมิตร เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.98	1,000	1,000	-	1,000	1,000
	รวม			3,241,359	2,541,359		3,241,359	2,541,359

บริษัทย่อยทางอ้อม	บริษัท ร่มรันทาน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.97	10,000	10,000	-	10,000	10,000
	๑) สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวร้อยละ 22.10 เป็นเงินจำนวน 89.50 ล้านบาท ซึ่งถือหุ้นสามัญจำนวน 4.50 ล้านบาท และถือหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 5,000 ล้านบาท และมีหุ้นสามัญจำนวน 4 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 400.00 ล้านบาท โดยหุ้นสามัญ 1 หุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง และหุ้นสามัญ 1 ล้านหุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง ดังนั้นบริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว							
	๒) สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวร้อยละ 91.28 เป็นเงินจำนวน 491.10 ล้านบาท ซึ่งถือหุ้นสามัญจำนวน 311.10 ล้านบาท และถือหุ้นสามัญจำนวน 180.00 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวมีหุ้นสามัญจำนวน 3,58 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 358.00 ล้านบาท และมีหุ้นสามัญจำนวน 1.80 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 180.00 ล้านบาท โดยหุ้นสามัญ 1 หุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง และหุ้นสามัญ 1 ล้านหุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง ดังนั้นบริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว							
	๓) สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวร้อยละ 0.50 เป็นเงินจำนวน 1.00 ล้านบาท ซึ่งถือหุ้นสามัญจำนวน 1,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 100 บาท และมีหุ้นสามัญจำนวน 2,000 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 200.00 ล้านบาท โดยหุ้นสามัญ 1 หุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง และหุ้นสามัญ 1 ล้านหุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง ดังนั้นบริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว							
	รวม			3,241,359	2,541,359		3,241,359	2,541,359

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด

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

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

เมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสุทธิประจำปี 2568 ในวันที่ 13 มีนาคม 2569 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 8.50 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 18.45 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 17 มีนาคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสุทธิประจำปี 2567 ในวันที่ 30 มิถุนายน 2568 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 500.00 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 5.00 ล้านบาท

บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ต่อมา เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2569 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไซมิส เวิลด์ 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

8. เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่		วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
		2569	2568	2569	2568	2569	2568
(ร้อยละ)							
การร่วมค้า							
บริษัท ออกโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและให้เช่า อสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	50,207	56,895	28,458	28,458
บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด	ให้บริการด้านการ บริหารจัดการโรงแรม	49.00	49.00	5,718	4,921	-	-
บริษัท ไซมิส พราวินเนีย จำกัด	เพื่อสุขภาพประเภท เสริมความงาม	60.00	60.00	-	-	600	600
บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด	พัฒนาโครงการและ บริหารธุรกิจโรงแรม	51.00	51.00	28,227	28,264	76,500	76,500
บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	19.00	19.00	-	-	950	950
บริษัท ไซมิส มูน จำกัด	ร้านอาหาร	40.00	40.00	1,395	1,685	-	-
บริษัทร่วมทางอ้อม							
บริษัท แอมเบอร์ แบงค็อก จำกัด	ร้านอาหารและ เครื่องดื่ม	25.00	25.00	-	-	-	-
				85,547	91,765	106,508	106,508

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

บริษัท ไซมิส มูน จำกัด

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

เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไซมิส มูน จำกัด มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสุทธิประจำปี 2568 ในวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 100.00 บาท เป็นจำนวนเงิน 1.00 ล้านบาท

รายการเคลื่อนไหวในเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่ใช้วิธีส่วนได้เสียในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2569	2568
ณ วันที่ 1 มกราคม	139,762	137,517
หัก เงินปันผลรับจากการร่วมค้า	(400)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	(5,818)	(115)
	133,544	137,402
หัก รายการระหว่างกันที่ยังไม่ได้รับรู้ ณ วันที่ 31 มีนาคม	(47,997)	(47,997)
ณ วันที่ 31 มีนาคม	85,547	89,405

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

9. ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 มีนาคม และ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	84,856	66,816	69,179	56,091
ลูกหนี้เงินประกัน	1,600	1,717	829	829
ดอกเบี้ยค้างรับ	130	65	348,702	327,177
	<u>86,586</u>	<u>68,598</u>	<u>418,710</u>	<u>384,097</u>

10. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

การเปลี่ยนแปลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	2,633,456	1,165,278
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	5,332	5,332
โอนมาจากสินค้าคงเหลือ - ราคาทุน	186,438	21,300
กำไรจากการวัดมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในระหว่างงวด (ดูหมายเหตุข้อ 18)	65,641	10,055
จำหน่ายระหว่างงวด	(9,700)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(13,128)	(12,466)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	<u>2,868,039</u>	<u>1,189,499</u>

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและเฉพาะกิจการจำนวน 37.92 ล้านบาท และ 14.52 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 : จำนวน 26.17 ล้านบาท และ 15.68 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม จำนวน (0.61) ล้านบาท (สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 : ไม่มี)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทและบริษัทนำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วนที่มีมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,006.57 ล้านบาท และ 1,108.10 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 : 2,520.49 ล้านบาท และ 1,070.48 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาว และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 14.2 15 และ 20)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นพื้นที่สำนักงานและห้องชุดให้เช่า กลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระด้วยวิธีรายได้ วิธีราคาตลาดและวิธีราคาทุน

11. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การเปลี่ยนแปลงของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	6,260,710	2,564,966
เพิ่มระหว่างงวด - ราคาทุน ⁽¹⁾	5,794	715
จำหน่ายระหว่างงวด - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่จำหน่าย	(999)	(377)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(35,110)	(9,394)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	6,230,395	2,555,910

⁽¹⁾ ยอดเพิ่มระหว่างงวดของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้รวมมูลค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ซื้อระหว่างงวดและงานระหว่างก่อสร้างที่เกิดขึ้นระหว่างงวด

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 5,099.00 ล้านบาท และ 2,441.41 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 : 5,958.31 ล้านบาท และ 2,477.64 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หุ้นระยะสั้น หุ้นกู้ระยะยาว และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 3 14 15 และ 20)

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

12. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงิน เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2569	301,081	3,731
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(3,728)	(451)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	297,353	3,280

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

13. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568
เจ้าหนี้การค้า				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	624,513	604,872	616,665
- บริษัทอื่น		483,586	314,979	332,003
รวมเจ้าหนี้การค้า		1,108,099	931,644	933,723
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
- บริษัทย่อย	3	-	8,268	11,175
- การร่วมค้าและบริษัทร่วม	3	117,833	100,090	100,404
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	169,321	3,690	2,654
- บริษัทอื่น		347,896	134,818	142,288
- บริษัทอื่น - นิติบุคคลอาคารชุด		38,386	7,079	3,070
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		673,436	253,945	259,591
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย				
- การร่วมค้าและบริษัทร่วม	3	-	-	13,044
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	3,206	-	-
- บริษัทอื่น		537,663	370,789	328,932
รวมเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย		540,869	370,789	341,976
เงินรับล่วงหน้าค่าสินค้า		39,917	25	25
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		138,365	31,952	32,031
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	7,602	400	345
- บริษัทอื่น		87,602	82,840	86,698
รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย		95,204	83,240	87,043
ค่าส่งเสริมการขายค้างจ่าย		8,515	6,484	2,005

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
ค่านายหน้าค้างจ่าย	8,182	15,890	1,149	2,357
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	143,393	127,507	47,121	35,727
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง	17,587	29,229	5,832	17,518
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	1,665,468	1,652,389	800,537	778,273
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	2,773,567	2,803,336	1,732,181	1,711,996

14. หุ้นกู้

14.1 หุ้นกู้ระยะสั้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
หุ้นกู้ระยะสั้น	100,000	100,000	100,000	100,000
หัก ต้นทุนในการออกหุ้นกู้	(754)	(1,443)	(754)	(1,443)
	99,246	98,557	99,246	98,557

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะสั้นซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้นประเภทไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 100,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000.00 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 100.00 ล้านบาท ซึ่งหุ้นกุดังกล่าว มีอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาอยู่ที่ร้อยละ 6.50 - 6.80 ต่อปี และอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงอยู่ที่ร้อยละ 8.00 - 8.50 ต่อปี และค้ำประกันโดยห้องชุดพักอาศัยของบริษัทบางส่วนซึ่งบันทึกในสินค้าคงเหลือ และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนซึ่งบันทึกในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 5 และ 11)

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

14.2 หุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

วันที่จำหน่าย	จำนวนหน่วย	อัตราดอกเบี้ย ตามสัญญาต่อปี	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริงต่อปี	กำหนดชำระคืน ดอกเบี้ย	กำหนดชำระคืนเงินต้น	หน่วย : พันบาท	
						งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
						ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
30 สิงหาคม 2566	465,400	คงที่ร้อยละ 7.25	ร้อยละ 7.30	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569	-	465,400
24 มกราคม 2567	1,016,000	คงที่ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.72	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 24 มกราคม 2569	-	1,016,000
25 เมษายน 2567	1,200,000	คงที่ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.74	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 25 เมษายน 2569	1,200,000	1,200,000
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	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	120,800
21 กุมภาพันธ์ 2568	101,800	คงที่ร้อยละ 6.90	ร้อยละ 7.37	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 21 สิงหาคม 2570	101,800	101,800
21 กุมภาพันธ์ 2568	580,100	คงที่ร้อยละ 7.30	ร้อยละ 7.70	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2571	580,100	580,100
15 พฤษภาคม 2568	49,800	คงที่ร้อยละ 7.05	ร้อยละ 8.00	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 15 พฤศจิกายน 2569	49,800	49,800
15 พฤษภาคม 2568	56,400	คงที่ร้อยละ 6.90	ร้อยละ 7.37	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 15 พฤศจิกายน 2570	56,400	56,400
15 พฤษภาคม 2568	327,400	คงที่ร้อยละ 7.30	ร้อยละ 7.70	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 15 พฤษภาคม 2571	327,400	327,400
15 สิงหาคม 2568	62,500	คงที่ร้อยละ 7.05	ร้อยละ 8.10	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 15 มกราคม 2570	62,500	62,500
15 สิงหาคม 2568	366,300	คงที่ร้อยละ 7.25	ร้อยละ 7.70	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 15 พฤษภาคม 2571	366,300	366,300
5 พฤศจิกายน 2568	63,800	คงที่ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 8.35	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 5 พฤศจิกายน 2569	63,800	63,800
5 พฤศจิกายน 2568	195,200	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.54	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 5 พฤษภาคม 2570	195,200	195,200
5 พฤศจิกายน 2568	421,400	คงที่ร้อยละ 7.50	ร้อยละ 7.92	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 5 ตุลาคม 2571	421,400	421,400
30 มกราคม 2569	68,200	คงที่ร้อยละ 7.25	ร้อยละ 8.23	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 30 มิถุนายน 2570	68,200	-
30 มกราคม 2569	258,500	คงที่ร้อยละ 6.90	ร้อยละ 7.49	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 30 ธันวาคม 2570	258,500	-
30 มกราคม 2569	466,500	คงที่ร้อยละ 7.30	ร้อยละ 7.75	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 30 กันยายน 2571	466,500	-
รวมหุ้นกู้						5,979,400	6,667,600
หัก ต้นทุนในการออกหุ้นกู้						(40,371)	(38,706)
						5,939,029	6,628,894
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(2,006,588)	(3,301,538)
หุ้นกู้ระยะยาว						3,932,441	3,327,356

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาวซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้นประเภทไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 5,979,400 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000.00 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 5,979.40 ล้านบาท

หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยสินทรัพย์บางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัท เงินฝากประจำสถาบันการเงิน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกในที่ดิน

อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 5 6 10 และ 11)

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในข้อกำหนด และต้องดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของ “หนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ในอัตราส่วนไม่เกิน 3 : 1

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนของ “หนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิ” ต่อ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ที่กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องปฏิบัติตามในเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดและเงื่อนไขของหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาวที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 2,006.59 ล้านบาท บริษัทมีแผนชำระหุ้นกู้ระยะยาวดังกล่าวโดยการจัดหาเงินกู้เพิ่มเติมจากสถาบันการเงิน และการออกหุ้นกู้มีหลักประกันชุดใหม่ ทั้งนี้ การออกหุ้นกู้ชุดใหม่บริษัทได้พิจารณาจำนวนการออกจำหน่ายหุ้นกู้ไม่เกินวงเงินที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทได้อนุมัติไว้ โดยจากประสบการณ์ที่ผ่านมาบริษัทสามารถออกจำหน่ายหุ้นกู้ได้ใกล้เคียงกับจำนวนที่คาดว่าจะออกจำหน่ายได้

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2569 บริษัทได้จ่ายชำระหุ้นกู้ระยะยาวที่ครบกำหนดชำระจำนวน 1,200 ล้านบาทแล้ว

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

15. วงเงินกู้ยืมและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

- 15.1 เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	43,127	47,484	43,127	47,484
เจ้าหนี้ทรัสต์รีซีท	-	1,469	-	-
	43,127	48,953	43,127	47,484

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวน 100.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่เท่ากับร้อยละ 9.50 ต่อปี โดยวงเงินกู้ระยะสั้นดังกล่าวค้ำประกันโดยสหกรณ์การเกษตรเพื่อการพัฒนาของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งบันทึกเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 10 และ 11) และที่ดินของผู้ถือหุ้นใหญ่

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชีเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินหลายแห่ง จำนวน 54.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ Minimum Overdraft Rate (“MOR”) ต่อปี ซึ่งโดยวงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของบริษัท ประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วน (ดูหมายเหตุข้อ 11)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีวงเงินเลตเตอร์ออฟเครดิต และ/หรือ ทรัสต์รีซีทเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวน 10.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR - 1.00 ต่อปี โดยวงเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

15.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	7,233,428	6,511,198	5,976,061	5,011,271
หัก ต้นทุนในการออกเงินกู้ยืม	(14,572)	(13,078)	(9,928)	(8,079)
	7,218,856	6,498,120	5,966,133	5,003,192
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(3,292,013)	(1,807,839)	(2,976,077)	(1,528,764)
	3,926,843	4,690,281	2,990,056	3,474,428

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินหลายแห่งรวมจำนวน 12,593.80 ล้านบาท และ 10,011.10 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเท่ากับ MLR - ร้อยละ 3.00 ต่อปี ถึง MLR + ร้อยละ 3.00 ต่อปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 : 12,252.60 ล้านบาท และ 9,265.30 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเท่ากับ MLR - ร้อยละ 3.00 ต่อปี ถึง MLR + ร้อยละ 3.00 ต่อปี) เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกเป็นสินค้าย่อย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 5 10 และ 11) และค้ำประกันโดยที่ดินของกรรมการของบริษัทรายหนึ่งเต็มจำนวนและมีเงื่อนไขให้บริษัทคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้นและดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีเงื่อนไขชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุไว้ในสัญญาวันแต่มีการปลดจำนวนหลักประกันที่วางไว้กับสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทและบริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินต้นตามสัดส่วนการปลดจำนวนนั้นและต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2569 - 2575

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินและอื่น ๆ ที่กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องปฏิบัติตามในสัญญา

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 3,292.01 ล้านบาท และ 2,976.08 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทมีแผนชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่จะได้รับจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และจากธุรกิจโรงแรม รวมทั้งการเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อขยายระยะเวลาการชำระคืนสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่มีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 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

เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2569 บริษัทได้ทำสัญญาเพื่อขอขยายระยะเวลาการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 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

เมื่อวันที่ 16 เมษายน 2569 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 200.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR + ร้อยละ 2.00 ต่อปี และค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ซึ่งกำหนดชำระภายใน 1 ปี 6 เดือน นับจากวันที่ลงนามสัญญากู้ยืมเงิน ต่อมาบริษัทได้มีการเบิกเงินกู้ยืมทั้งจำนวนเพื่อจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดเรียบร้อยแล้ว

เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2569 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 600.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR + ร้อยละ 0.75 ต่อปี และค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ซึ่งกำหนดชำระภายใน 1 ปี 6 เดือนนับจากวันที่เบิกเงินกู้ยืมเงิน ต่อมาบริษัทได้มีการเบิกเงินกู้ยืมทั้งจำนวนเพื่อจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดเรียบร้อยแล้ว

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2569 บริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 110.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ต่อปี และค้ำประกันโดย กรรมการของบริษัท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดของบริษัท ย่อยแห่งหนึ่ง ซึ่งกำหนดชำระภายใน 3 ปีนับจากวันที่ลงนามสัญญากู้ยืมเงิน ต่อมาบริษัทได้มีการเบิกเงินกู้ยืม ทั้งจำนวนเพื่อจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดเรียบร้อยแล้ว

- 15.3 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อของเงินกู้ทั่วไปซึ่งยังไม่ได้เบิกใช้เป็น จำนวนเงินรวม 951.00 ล้านบาท และ 647.20 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 : 863.96 ล้านบาท และ 756.32 ล้านบาท ตามลำดับ)

16. เงินกู้ยืมจากบุคคลและบริษัทอื่น

16.1 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่นเป็นสกุลเงินบาท จำนวน 374.97 ล้านบาท และ 258.13 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 : 248.23 ล้านบาท และ 131.43 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่คงที่ร้อยละ 1.10 - 12.00 ต่อปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 : อัตราดอกเบี้ยที่คงที่ร้อยละ 1.10 - 10.00 ต่อปี) เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย สินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งบันทึกเป็น สินค้าคงเหลือ (ดูหมายเหตุข้อ 5)

16.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทอื่น

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทอื่น ณ วันที่ 31 มีนาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
เงินกู้ยืมระยะยาวบุคคลและบริษัทอื่น	708,235	712,337	708,235	712,337
หัก ต้นทุนในการออกเงินกู้ยืม	(440)	(465)	(440)	(465)
	707,795	711,872	707,795	711,872
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(8,647)	(8,467)	(8,647)	(8,467)
	699,148	703,405	699,148	703,405

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นเป็นสกุลเงินบาท จำนวน 663.10 ล้านบาท ซึ่งเป็นตัวสัญญาใช้เงินระยะยาวแบบไม่มีหลักประกัน และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10 ต่อปีและมีกำหนดชำระคืนในวันที่ 1 ตุลาคม 2570 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 : 665.10 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นเป็นสกุลเงินบาท จำนวน 45.13 ล้านบาท ที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 29 สิงหาคม 2574 โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ ในปีที่ 1 ร้อยละ 8.25 ต่อปี และในปีที่ 2 ถึงสิ้นสุดสัญญา คิดอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเท่ากับดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำประเภทเงินกู้ที่มีระยะเวลา MLR +1.50% ต่อปี โดยอ้างอิงอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารออมสิน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 : 47.28 ล้านบาท) เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยที่ดินของบริษัทร่วมค้าแห่งหนึ่ง

17. ทุนสำรองตามกฎหมาย

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

18. รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	-	1,282	-	1,158
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ดูหมายเหตุข้อ 10)	65,641	33,048	10,055	-
รายได้สุทธิจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย	791	54,682	671	325
รายได้จากการรับเงินประกันผลงาน	393	859	93	380
รายได้เงินปันผล	-	-	11,067	22,367
อื่น ๆ	22,741	28,213	17,223	3,679
รวม	89,566	118,084	39,109	27,909

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

19. กำไร (ขาดทุน) ขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทและบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างงวดในแต่ละปี โดยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม				
กำไร (ขาดทุน) ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	10,162	86,775	(47,560)	993
ปรับปรุงกำไร (ขาดทุน) ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ				
ของบริษัทเพื่อวัตถุประสงค์ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น	1,051	75,826	(47,560)	993
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	1,198,907	1,198,907	1,198,907	1,198,907
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.001	0.063	(0.040)	0.001

หน่วย : พันบาท/พันหุ้น

20. สินทรัพย์ที่นำไปค้าประกัน

หมายเหตุ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
		2569	2568	2569	2568
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	5	12,817,868	12,150,619	7,754,871	7,472,617
สินค้าสำเร็จรูป	5	730,731	900,039	32,825	56,455
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	6	5,444	5,444	1	1
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10	2,006,572	2,520,492	1,108,103	1,070,477
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	11	5,099,009	5,958,306	2,441,409	2,477,638
		20,659,624	21,534,900	11,337,209	11,077,188

หน่วย : พันบาท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

21. ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

21.1 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		
	งบฐานะการเงิน		งบฐานะการเงิน
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	ณ วันที่
	1 มกราคม 2569	รับ (จ่าย) สุทธิ	31 มีนาคม 2569
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก			
สถาบันการเงิน	48,953	(5,826)	43,127
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่น	248,227	126,700	374,967
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและ			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	149,933	(616)	149,933
หุ้นกู้ระยะสั้น	98,557	-	99,246
หุ้นกู้ระยะยาว	6,628,894	(698,742)	5,939,029
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	6,498,120	718,170	7,218,856
หนี้สินตามสัญญาเช่า	21,858	(4,029)	18,769
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	711,872	(4,103)	707,795
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	127,617	-	127,617

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		
	งบฐานะการเงิน		งบฐานะการเงิน
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	ณ วันที่
	1 มกราคม 2568	รับ (จ่าย) สุทธิ	31 มีนาคม 2568
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	93,707	(3,098)	90,609
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่น	549,563	(62,793)	486,382
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและ			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	138,329	-	138,329
หุ้นกู้ระยะยาว	5,964,549	741,602	6,716,401
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	6,332,473	(100,107)	6,235,259
หนี้สินตามสัญญาเช่า	25,430	(1,046)	24,564
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	-	107,468

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	งบฐานะการเงิน		งบฐานะการเงิน
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	ณ วันที่
	1 มกราคม 2569	รับ (จ่าย) สุทธิ ไม่ใช่เงินสด	31 มีนาคม 2569
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก			
สถาบันการเงิน	47,484	(4,357)	43,127
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่น	131,433	126,700	258,133
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและ			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	13,191	-	13,191
หุ้นกู้ระยะสั้น	98,557	-	99,246
หุ้นกู้ระยะยาว	6,628,894	(698,742)	5,939,029
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	5,003,192	960,730	5,966,133
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4,580	(3,379)	1,678
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทอื่น	711,872	(4,103)	707,795
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	361,017	1,000	362,017

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	งบฐานะการเงิน		งบฐานะการเงิน
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	ณ วันที่
	1 มกราคม 2568	รับ (จ่าย) สุทธิ ไม่ใช่เงินสด	31 มีนาคม 2568
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	90,609	-	90,609
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่น	512,799	(62,793)	449,618
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและ			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	219,786	-	219,786
หุ้นกู้ระยะยาว	5,964,549	741,602	6,716,401
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,381,713	139,242	4,522,776
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7,402	(807)	6,719
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	-	107,468

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

- 21.2 การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ที่เกิดจากกิจกรรมดำเนินงานและกิจกรรมลงทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2569	2568	2569	2568
สินค้าคงเหลือโอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	186,438	125,918	21,300	-
สินค้าคงเหลือโอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	265,795	-	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	707	-	707
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	4,612	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนและลูกหนี้ขายผ่อนชำระหมุนเวียน				
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,332	-	5,332	-
ดอกเบี้ยค้างรับระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องจัดประเภทเป็น				
ดอกเบี้ยค้างรับระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	357,178	-

22. ภาระผูกพันและหนังสือค้ำประกัน

- 22.1 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายชำระเงินตามสัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการที่จะก่อสร้างให้เสร็จตามสัญญาคงเหลืออีกจำนวน 1,975.13 ล้านบาท และ 1,114.71 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 : จำนวน 2,079.00 ล้านบาท และ 1,225.22 ล้านบาท ตามลำดับ)
- 22.2 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ทำสัญญาเช่าและบริการกับบริษัทหลายแห่ง กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าตอบแทนให้แก่บริษัทหลายแห่งดังกล่าว โดยคำนวณจากอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา ซึ่งในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ค่าตอบแทนที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 1.13 ล้านบาทและ 0.32 ล้านบาท ตามลำดับ (ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 : จำนวน 1.92 ล้านบาท และ 0.18 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

- 22.3 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนังสือค้ำประกันออกโดยสถาบันการเงินในนามกลุ่มบริษัทและบริษัท
ซึ่งค้ำประกันโดยที่ดิน และต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา (ดูหมายเหตุข้อ 5)

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2569	2568	2569	2568
หนังสือค้ำประกันสาธารณูปโภค	439,758	439,758	237,085	237,085
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	3,800	3,800	-	-
	443,558	443,558	237,085	237,085

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

23. ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงานและการจำแนกรายได้

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทได้จัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ โดยกลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 4 ส่วนงาน ดังนี้

ส่วนงานที่ 1 ได้แก่ ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้านเดี่ยวทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียม

ส่วนงานที่ 2 ได้แก่ ส่วนงานโรงแรมเป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบธุรกิจโรงแรม

ส่วนงานที่ 3 ได้แก่ ส่วนงานบริการเป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบไปด้วย ธุรกิจบริการและบริหารจัดการอาคาร

ส่วนงานที่ 4 ได้แก่ ส่วนงานการเช่าเป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น ไม่มีรายได้จากต่างประเทศหรือสินทรัพย์ในต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

ลูกค้านายใหญ่

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 กลุ่มบริษัทไม่มีลูกค้านายใดรายหนึ่งเป็นลูกค้านายใหญ่ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมาก ซึ่งได้แก่ ผู้ใช้บริการทั้งภาคธุรกิจและผู้ให้บริการรายย่อยทั่วไป

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และให้บริการกับลูกค้าบุคคลภายนอกรายใดรายหนึ่งที่มีจำนวนเงินตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของรายได้รวม

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ส่วนงานดำเนินงานจำแนกตามประเภทธุรกิจและการจำแนกรายได้เนื่องจากการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 มีดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม											รวม
ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	ส่วนงานโรงแรม		ส่วนงานบริการ		ส่วนงานเช่า		ส่วนงานอื่น		รวม		
	ตลอดช่วงเวลา	2568	2569	ตลอดช่วงเวลา	2568	2569	ตลอดช่วงเวลา	2568			2569
รายได้	2569	2568	2569	2568	2569	2568	2569	2568	2569	2568	
ต้นทุน	319,364	616,956	183,386	147,546	14,030	15,628	37,923	26,125	8,545	10,646	
กำไรขั้นต้น	(208,908)	(374,239)	(116,935)	(101,827)	(8,795)	(12,184)	(9,044)	(6,407)	(8,475)	(11,805)	
กำไรขั้นต้น	110,456	242,717	66,451	45,719	5,235	3,444	28,879	19,718	70	(1,159)	
รายได้อื่น									89,566	118,084	
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย									(65,466)	(106,377)	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(112,098)	(140,359)	
กำไรจากการดำเนินงาน									123,093	181,787	
รายได้ทางการเงิน									2,198	3,270	
ต้นทุนทางการเงิน									(83,577)	(65,179)	
ขาดทุนจากการซื้อขายซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9									(2,095)	(2,438)	
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า									(5,818)	(115)	
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									33,801	117,325	
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(12,212)	(21,911)	
กำไรสุทธิ									21,589	95,414	

ตารางดังกล่าวแสดงถึงยอดรวมของรายการการตั้งถูกขึ้นในส่วนให้กับการะที่ต้องปฏิบัติตามบัญชี ไม่สำเร็จหรือสำเร็จแต่เพียงบางส่วน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

สินทรัพย์ตามส่วนงานดำเนินงานจำแนกตามประเภทธุรกิจ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และวันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

สินทรัพย์ส่วนงาน	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานโรงแรม		ส่วนงานบริการ		ส่วนงานเช่า		ส่วนงานอื่น		รวม		หน่วย : พันบาท
	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 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2569	31 ธันวาคม 2568	
สินทรัพย์ส่วนงาน	16,825,331	16,832,918	4,274,669	4,376,287	534,882	548,398	2,945,697	2,690,452	56,570	62,315	24,637,149	24,510,370	

(1) รายการงบการเงินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 การจัดประเภทรายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิ กำไรเบ็ดเสร็จรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

24. การวัดมูลค่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

รายการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินบางรายการของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีการวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบฐานะการเงิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

โดยตารางต่อไปนี้แสดงถึงข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

เครื่องมือทางการเงิน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม	เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		
	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)		มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)			
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	60,309	70,828	-	-	ระดับ 3	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลด โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
หุ้นกู้ระยะยาว	5,985,170	6,689,495	5,985,170	6,689,495	ระดับ 2	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลด โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	123,850	127,617	319,320	323,087	ระดับ 3	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลด โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

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

เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนไม่หมุนเวียน เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น และหนี้สินตามสัญญาเช่า วัดมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายซึ่งไม่แตกต่างจากมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่รายงานในงบฐานะการเงินอย่างมีสาระสำคัญ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

25. คดีฟ้องร้อง

- ในระหว่างปี 2565 บริษัทถูกบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่งฟ้องร้องดำเนินคดีเกี่ยวกับการพิพาทสัญญา
ก่อสร้างที่ศาลแพ่งโดยมีทุนทรัพย์ 482.21 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ฟ้องแย้งบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง
ดังกล่าวในคดีเดียวกัน โดยมีทุนทรัพย์ฟ้องแย้ง 605.98 ล้านบาท ซึ่งศาลแพ่งมีกำหนดนัดฟังคำพิพากษาใน
วันที่ 25 ธันวาคม 2567 ต่อมาศาลแพ่งมีกำหนดให้เลื่อนนัดฟังคำพิพากษาใหม่ในวันที่ 28 มกราคม 2568

เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2568 ศาลแพ่งได้พิพากษาว่าบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าวเป็นฝ่ายผิดสัญญาและต้อง
รับผิดชอบใช้ค่าเสียหายและค่าปรับแก่บริษัท แต่ต้องพิจารณาผลงานที่บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างได้ทำให้แก่
บริษัทแล้ว โดยศาลแพ่งพิพากษาให้บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างได้รับเงินค่าก่อสร้างและเงินประกันรวม จำนวน
186.00 ล้านบาท และศาลพิพากษาให้บริษัทได้รับค่าปรับและค่าเสียหาย รวม 78.25 ล้านบาท

เมื่อหักลบจำนวนเงินที่ต่างฝ่ายต่างได้รับตามคำพิพากษาแล้วคงเหลือจำนวนเงินที่บริษัทต้องชำระแก่ บริษัท
ผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าวทั้งสิ้น 107.75 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี นับถัดจากวันที่
ศาลมีคำพิพากษาจนกว่าจะชำระเสร็จ และบริษัทต้องคืนหนังสือค้ำประกันผลงานและให้ชำระค่าฤชาธรรมเนียม
และค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีแทนบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าว

ดังนั้น ผู้บริหารของบริษัทจึงบันทึกรายการทางบัญชีตามคำพิพากษาของศาลแพ่ง อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ยื่น
อุทธรณ์ต่อศาลเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2568 คดีจึงอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

- ในระหว่างปี 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องผู้รับเหมาก่อสร้างหนึ่งฟ้องร้องดำเนินคดีเกี่ยวกับการพิพาทสัญญา
ก่อสร้างที่สถาบันอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์ 607.25 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าว
ได้ฟ้องแย้งบริษัทย่อยดังกล่าวในคดีเดียวกัน โดยมีทุนทรัพย์ฟ้องแย้ง 379.89 ล้านบาท โดยสถาบัน
อนุญาโตตุลาการมีกำหนดนัดปรึกษาทำคำชี้ขาดในเดือนธันวาคม 2566 ต่อมาคณะอนุญาโตตุลาการมีมติเสียง
ข้างมากชี้ขาดให้บริษัทย่อยชำระเงิน จำนวน 69.69 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี
แก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง ทั้งนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวอยู่ระหว่างการยื่นฟ้องเพิกถอนคำชี้ขาดดังกล่าวที่ศาลแพ่ง
ซึ่งศาลแพ่งได้มีกำหนดนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 18 มีนาคม 2568

ต่อมาเมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2568 ศาลแพ่งได้พิพากษาว่าบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าวเป็นฝ่ายผิดสัญญา
และต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายและค่าปรับแก่บริษัท แต่ต้องพิจารณาผลงานที่บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง
ได้ทำให้แก่บริษัทแล้ว

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

โดยศาลแพ่งพิพากษาให้บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างได้รับเงินค่าก่อสร้างและเงินประกันรวม จำนวน 232.69 ล้านบาท และศาลพิพากษาให้บริษัทได้รับค่าปรับและค่าเสียหาย รวม 163.00 ล้านบาท เมื่อหักลบ จำนวนเงินที่ต่างฝ่ายต่างได้รับตามคำพิพากษาแล้วคงเหลือจำนวนเงินที่บริษัทต้องชำระแก่บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าวทั้งสิ้น 74.32 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี นับถัดจากวันที่ศาลมีคำพิพากษาจนกว่าจะชำระเสร็จ และบริษัทต้องคืนหนังสือค้ำประกันผลงานและให้ชำระค่าฤชาธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีแทนบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าว

ดังนั้น ผู้บริหารของบริษัทจึงบันทึกรายการทางบัญชีตามคำพิพากษาของศาลแพ่ง อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลเมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2568 คดีจึงอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

26. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2569 บริษัทได้ออกเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 503.50 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชุดที่	รายละเอียด	อายุ	ดอกเบี้ย	หลักประกัน	จำนวน (ล้านบาท)
1	หุ้นกู้ระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดได้ถอน	1 ปี	คงที่ร้อยละ 7.00	ไม่มีหลักประกัน	50.30
2	หุ้นกู้ระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดได้ถอน	2 ปี 10 เดือน	คงที่ร้อยละ 7.30	ห้องชุดของบริษัทและบริษัทย่อยหลายแห่งซึ่งบันทึกเป็นทรัพย์สินถาวร สินทรัพย์เพื่อการลงทุน สินค้าคงเหลือ และที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย และ/หรือหลักประกันที่ระบุไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้	133.60

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ชุดที่	รายละเอียด	อายุ	ดอกเบี้ย	หลักประกัน	จำนวน (ล้านบาท)
3	หุ้นกู้ระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดได้ถอน	3 ปี 2 เดือน	คงที่ร้อยละ 7.45	ห้องชุดของบริษัทและบริษัทย่อยหลายแห่งซึ่งบันทึกเป็นทรัพย์สินถาวร สินทรัพย์เพื่อการลงทุน สินค้าคงเหลือและที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย และ/หรือหลักประกันที่ระบุไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้	319.60

- เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2569 บริษัทได้ออกหนังสือสัญญากู้ยืมเงินให้กับบุคคลหลายท่าน เป็นจำนวนเงิน 55.00 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.00 ต่อปี และค้ำประกันโดยกรรมการบริษัท กำหนดชำระภายในวันที่ 3 กรกฎาคม 2569
- เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2569 บริษัทได้ออกหนังสือสัญญากู้ยืมเงินให้กับบุคคลท่านหนึ่ง เป็นจำนวนเงิน 140.00 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 12.00 ต่อปี และค้ำประกันโดยกรรมการบริษัทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง กำหนดชำระภายในวันที่ 19 มิถุนายน 2569
- เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2569 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีมีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 414,951,493 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,775,271,295 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,360,319,802 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นสามัญจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจำนวน 414,951,493 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งเดิมจัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ SA-W1 และอนุมัติการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียน ต่อมา บริษัทได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2569

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

27. การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบการเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบการเงินงวดปัจจุบัน การจัดประเภทรายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิ กำไรเบ็ดเสร็จรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้ การจัดประเภทรายการใหม่มีดังต่อไปนี้

	หน่วย : พันบาท		
	ก่อนจัดประเภท รายการใหม่	งบการเงินรวม จัดประเภท รายการใหม่	หลังจัดประเภท รายการใหม่
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568			
รายได้ค่าเช่า	-	26,125	26,125
รายได้อื่น	144,209	(26,125)	118,084
ต้นทุนรายได้ค่าเช่า	-	(6,407)	(6,407)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(146,766)	6,407	(140,359)

	หน่วย : พันบาท		
	ก่อนจัดประเภท รายการใหม่	งบการเงินเฉพาะกิจการ จัดประเภท รายการใหม่	หลังจัดประเภท รายการใหม่
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568			
รายได้ค่าเช่า	-	15,680	15,680
รายได้อื่น	43,589	(15,680)	27,909
ต้นทุนรายได้ค่าเช่า	-	(3,578)	(3,578)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(49,835)	3,578	(46,257)

28. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2569