

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอคณะกรรมการ

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวมของ บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง “การรายงานทางการเงินระหว่างกาล” ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทานได้

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง “การรายงานทางการเงินระหว่างกาล” ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

วัลลภ วิไลวรวิทย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 9 พฤษภาคม 2566

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
		2566	2565	2566	2565
		“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”		“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4	495,373	626,307	270,611	315,021
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3 และ 5	1,031,577	727,082	622,542	307,226
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนหมุนเวียน	6	847	4,356	360	345
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า		281,454	279,726	18,726	19,244
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	168,300	162,500	2,322,796	2,115,116
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี	7	28,429	15,638	-	-
สินค้าคงเหลือ	8	10,814,128	10,051,111	4,730,346	4,235,488
เงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับซื้อที่ดิน		12,586	174,978	-	174,978
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	9	4,171	4,053	4,171	4,053
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		12,836,865	12,045,751	7,969,552	7,171,471
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	10	43,229	13,838	43,229	13,838
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	820,057	820,157
เงินลงทุนในการร่วมค้า	12	62,008	60,792	28,458	28,458
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		22,858	-	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนไม่หมุนเวียน	6	17,947	68,568	8,519	8,616
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่คาดว่าจะได้รับชำระเกินกว่าหนึ่งปี	7	88,743	102,935	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	-	-	1,802,234	1,578,534
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	13	-	250,033	-	250,033
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	1,000,056	865,963	756,995	733,045
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15	4,878,753	3,178,333	2,463,581	1,012,932
สินทรัพย์สิทธิการใช้	22	11,526	12,388	11,526	12,388
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น		5,184	5,230	3,100	3,254
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	24	53,186	50,267	-	-
สินทรัพย์ภายใต้การดำเนินงานปัจจุบัน		3,457	18,401	2,701	15,370
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	16	39,850	29,569	34,091	18,153
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		6,226,797	4,656,317	5,974,491	4,494,778
รวมสินทรัพย์		19,063,662	16,702,068	13,944,043	11,666,249

ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

(ลงชื่อ).....กรรมการ (ลงชื่อ).....กรรมการ

(นางสุนันทา สິงสรรเสริญ)

(นายมณเฑียร ชัยคำนุ่น)

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	
	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	
	“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”		“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”		
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	19	148	-	148	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	3 และ 17	2,290,484	2,218,603	808,567	735,051
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
- หนี้ผู้ระชะชา	18	1,461,350	1,075,143	1,461,350	1,075,143
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19	3,116,253	898,688	1,822,324	898,688
- หนี้สินตามสัญญาเช่า	22	3,278	3,113	2,917	2,763
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		12,168	8,219	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		6,883,681	4,203,766	4,095,306	2,711,645
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		123,254	102,116	18,593	14,266
หนี้ผู้ระชะชา	18	2,609,515	2,532,091	2,609,515	2,532,091
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19	3,013,106	4,696,495	2,032,603	2,480,153
หนี้สินตามสัญญาเช่า	22	12,486	13,324	9,010	9,755
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	20	36,763	36,763	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	226,010	226,010	107,468	107,468
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		46,733	44,805	21,658	20,869
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	24	409,722	166,344	306,429	68,415
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		12,645	12,069	7,724	7,289
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		6,490,234	7,830,017	5,113,000	5,240,306
รวมหนี้สิน		13,373,915	12,033,783	9,208,306	7,951,951

(ลงชื่อ).....กรรมการ (ลงชื่อ).....กรรมการ
(นางสุนันตา สິงสรเสริญ) (นายมณเฑียร ชิงคำนุ่น)

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
		“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”		“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,775,683,850 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,775,684	1,775,684	1,775,684	1,775,684
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 1,192,701,447 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ชำระครบแล้ว	21.2	1,192,701	-	1,192,701	-
หุ้นสามัญ 1,185,645,690 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ชำระครบแล้ว		-	1,185,645	-	1,185,645
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		1,417,897	1,369,876	1,417,897	1,369,876
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุ	21.2	238	-	238	-
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนอื่น					
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		(5,730)	(5,730)	-	-
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย		188	188	-	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	21.2	12,229	42,010	12,229	42,010
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย	21.3	51,887	51,887	51,887	51,887
ยังไม่ได้จัดสรร		1,236,309	1,182,603	995,148	920,996
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		1,267,619	345,866	1,065,637	143,884
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		5,173,338	4,172,345	4,735,737	3,714,298
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		516,409	495,940	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		5,689,747	4,668,285	4,735,737	3,714,298
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		19,063,662	16,702,068	13,944,043	11,666,249

ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

(ลงชื่อ).....กรรมการ (ลงชื่อ).....กรรมการ
(นางสุนันทา สิ่งสรรเสริญ) (นายมณเฑียร ชิงคำนุ่น)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	3	206,818	298,834	123,351	165,673
รายได้จากการให้บริการ	3	79,656	43,442	35,146	34,843
รายได้อื่น	23	201,683	129,786	165,125	49,753
รวมรายได้		488,157	472,062	323,622	250,269
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า		(136,067)	(189,291)	(92,443)	(119,526)
ต้นทุนการให้บริการ		(76,787)	(40,785)	(34,327)	(31,368)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		(46,720)	(58,111)	(29,620)	(33,752)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(106,995)	(93,372)	(66,518)	(50,467)
รวมค่าใช้จ่าย		(366,569)	(381,559)	(222,908)	(235,113)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		121,588	90,503	100,714	15,156
รายได้ทางการเงิน	3	11,047	2,280	55,236	32,759
ต้นทุนทางการเงิน	3	(45,125)	(64,101)	(74,222)	(61,121)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	12	1,216	(481)	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		88,726	28,201	81,728	(13,206)
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	24	(14,643)	(7,505)	(7,576)	2,528
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด		74,083	20,696	74,152	(10,678)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
กำไรจากการตีราคาที่ดิน	15	1,152,191	-	1,152,191	-
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		(230,438)	-	(230,438)	-
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด - สุทธิจากภาษี		921,753	-	921,753	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		995,836	20,696	995,905	(10,678)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		53,706	22,816	74,152	(10,678)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		20,377	(2,120)	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด		74,083	20,696	74,152	(10,678)

(ลงชื่อ).....กรรมการ (ลงชื่อ).....กรรมการ

(นางสุนันทา สິงสรเสริญ)

(นายมณฑิร ยิ่งคำนุ่น)

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566
“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		975,459	22,816	995,905	(10,678)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		20,377	(2,120)	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		<u>995,836</u>	<u>20,696</u>	<u>995,905</u>	<u>(10,678)</u>
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น					
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	25.1	0.043	0.019	0.062	(0.009)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด (บาทต่อหุ้น)	25.2	0.043	0.019	0.062	(0.009)

ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

(ลงชื่อ).....กรรมการ (ลงชื่อ).....กรรมการ
(นางสุนันทา สິงสรเสรีชัย) (นายมณเฑียร ชัยคำนุ่น)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงินรวม

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนอื่น					กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	
			ส่วนเกินจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจ	ส่วนเกินกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลง	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจ	ส่วนเกินกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลง	กำไรสะสมแล้ว	กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนเกินทุน				
											จากการตีราคาที่ดิน				รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565															
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	1,185,645	1,369,876	-	(5,730)	188	-	36,152	1,091,634	-	-	3,677,765	692,567	4,370,332		
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	21.2	-	-	-	-	12,171	-	-	-	-	12,171	-	12,171		
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	22,816	-	-	22,816	(2,120)	20,696		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565	1,185,645	1,369,876	-	(5,730)	188	12,171	36,152	1,114,450	-	-	3,712,752	690,447	4,403,199		
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566															
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,185,645	1,369,876	-	(5,730)	188	42,010	51,887	1,182,603	345,866	-	4,172,345	495,940	4,668,285		
การเพิ่มทุนสามัญ	21.2	7,056	48,021	-	-	(48,021)	-	-	-	-	7,056	-	7,056		
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	21.2	-	-	-	-	-	18,478	-	-	-	18,478	-	18,478		
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุ	21.2	-	-	238	-	-	(238)	-	-	-	-	-	-		
การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	100		
จ่ายเงินปันผลโดยบริษัทย่อย	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8)	(8)		
กำไรสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	53,706	-	-	53,706	20,377	74,083		
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-	921,753	921,753	921,753	-	921,753		
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	53,706	921,753	921,753	975,459	20,377	995,836		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	1,192,701	1,417,897	238	(5,730)	188	12,229	51,887	1,236,309	1,267,619	-	5,173,338	516,409	5,689,747		

ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

(ลงชื่อ).....กรรมการ

(นางสุนันทา ตั้งสรรเสริญ)

(ลงชื่อ).....กรรมการ

(นายมงคลเกียรติ ชัยคำตัน)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 งบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566
 “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของ		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
			จากใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่จะซื้อหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนเกินทุนจาก การตีราคาที่ดิน	
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	1,185,645	1,369,876	-	-	36,152	674,283	-	-	3,265,956
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	-	-	12,171	-	-	-	-	12,171
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	-	(10,678)	-	-	(10,678)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565	1,185,645	1,369,876	-	12,171	36,152	663,605	-	-	3,267,449
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,185,645	1,369,876	-	42,010	51,887	920,996	143,884	-	3,714,298
การเพิ่มทุนหุ้นสามัญ	7,056	48,021	-	(48,021)	-	-	-	-	7,056
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุ	-	-	238	(238)	-	-	-	-	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	-	-	18,478	-	-	-	-	18,478
กำไรสำหรับงวด	-	-	-	-	-	74,152	-	-	74,152
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	921,753	921,753
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	-	74,152	-	921,753	995,905
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	1,192,701	1,417,897	238	12,229	51,887	995,148	1,065,637	-	4,735,737

ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

(ลงชื่อ).....กรรมการ

(นางสุนันทา สິงสรเสริญ)

(ลงชื่อ).....กรรมการ

(นายมณเฑียร อึ้งคำนุ่น)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	74,083	20,696	74,152	(10,678)
รายการปรับปรุง				
การเปลี่ยนแปลงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2,060)	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(101,839)	(10,512)	(102,030)	(10,580)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	21,216	24,725	14,577	13,278
ค่าใช้จ่ายประกันความเสียหาย (โอนกลับ)	679	(569)	498	(378)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	2,358	1,889	1,076	1,085
รายได้ทางการเงิน	(11,047)	(2,280)	(55,236)	(32,759)
รายได้เงินปันผล	-	-	(39,992)	-
กลับรายการขาดทุนจากการซื้อค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(4,999)
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1,216)	481	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าชุดกรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(69,330)	(31,320)	(2,331)	-
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	14,643	7,505	7,576	(2,528)
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	18,478	12,171	18,478	7,000
ต้นทุนทางการเงิน	45,125	64,101	74,222	61,121
เงินสด (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(8,910)	86,887	(9,010)	20,562
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(460,873)	(218,026)	(351,185)	(70,136)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินลงทุน	4,283	-	386	-
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(1,728)	31,927	518	2,688
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	3,461	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	(496,631)	(458,056)	(650,358)	(376,452)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	(439,174)	18,240	174,978	81,266
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(10,281)	(16,264)	(15,938)	(16,210)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	246,944	(165,700)	7,554	(74,076)
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย	32	-	15,021	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	21,138	155,748	4,327	72,001
ค่าประกันความเสียหายจ่าย	(102)	(24)	(102)	(2)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(431)	-	(431)	-
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,142,272)	(565,268)	(824,240)	(360,359)
เงินสดรับภาษีเงินได้	14,271	11,514	27,821	13,479
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,128,001)	(553,754)	(796,419)	(346,880)

(ลงชื่อ).....กรรมการ (ลงชื่อ).....กรรมการ
 (นางสุนันทา สິงสรเสริญ) (นายมณฑิร ชิ่งคำนุ่น)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ดอกเบี้ยรับ	8,404	2,280	35,332	25,377
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	(118)	183,992	(118)	183,992
เงินสดจ่ายให้ผู้ซื้อในระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(5,800)	(150,000)	(207,680)	(550,527)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้ผู้ซื้อในระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	79,889	-	129,889
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาวะผูกพันเพิ่มขึ้น	(29,391)	(31,748)	(29,391)	(31,748)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	100	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(56,000)
เงินสดจ่ายให้ผู้ซื้อในระยะยาวแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(223,700)	(165,400)
เงินสดจ่ายในการซื้อที่ดินรอการพัฒนา	-	(1,830)	-	(1,830)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,631	16,554	5,850	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,388)	(250)	(1,050)	(46)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	235,994	13,721	271,324	13,721
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(86,675)	(83,386)	(7,620)	(19,422)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	1,509	-	1,509
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(218)	(50)	(41)	(50)
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	39,992	-
กระแสเงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	126,439	30,681	(117,002)	(470,535)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
ดอกเบี้ยจ่าย	(124,968)	(78,509)	(69,554)	(83,253)
เงินสดรับจากเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	148	-	148	-
เงินสดรับจากเงินผู้ซื้อในระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	72,000
เงินสดจ่ายคืนเงินผู้ซื้อในระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	(36,000)
เงินสดรับจากหุ้นผู้ระะยะยาว	465,600	1,058,800	465,600	1,058,800
เงินสดจ่ายคืนหุ้นผู้ระะยะยาว	-	(559,000)	-	(559,000)
เงินสดรับจากเงินผู้ซื้อในระยะยาวจากสถาบันการเงิน	759,591	349,760	679,075	325,760
เงินสดจ่ายคืนเงินผู้ซื้อในระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(225,087)	(291,022)	(201,655)	(61,147)
เงินสดจ่ายคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(902)	(362)	(757)	(362)
จ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	(10,902)	(20,078)	(10,902)	(19,605)
เงินสดรับจากใบสำคัญแสดงสิทธิ์ที่จะซื้อหุ้นสามัญถูกใช้สิทธิ	7,056	-	7,056	-
เงินสดรับจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย	100	-	-	-
เงินสดจ่ายเงินปันผลให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(8)	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้จากกิจกรรมจัดหาเงิน	870,628	459,589	869,011	697,193
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลงสุทธิ	(130,934)	(63,484)	(44,410)	(120,222)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	626,307	425,931	315,021	251,685
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม	495,373	362,447	270,611	131,463

ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

(ลงชื่อ).....กรรมการ (ลงชื่อ).....กรรมการ
(นางสุนันทา สິงสรรเสริญ) (นายมนเช็ชร ชิงคำนุ่น)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หมายเหตุ สารบัญ

- 1 การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท
- 2 เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงินระหว่างกาล
- 3 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- 4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- 5 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น
- 6 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน
- 7 เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้
- 8 สินค้าคงเหลือ
- 9 สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น
- 10 เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน
- 11 เงินลงทุนในบริษัทย่อย
- 12 เงินลงทุนในการร่วมค้า
- 13 ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา
- 14 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- 15 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
- 16 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น
- 17 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น
- 18 หุ้นกู้ระยะยาว
- 19 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
- 20 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น
- 21 เงินปันผลและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ
- 22 สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า
- 23 รายได้อื่น
- 24 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้
- 25 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น
- 26 สินทรัพย์ที่นำไปค้าประกัน
- 27 ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด
- 28 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น
- 29 ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงานและการจำแนกรายได้
- 30 การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน
- 31 คดีฟ้องร้อง
- 32 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
- 33 การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“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 และการร่วมคำว่า “กลุ่มบริษัท”

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้ถือหุ้นลำดับสูงสุดของบริษัทคือ นายจรศิษฐ์ สິงสรรเสริญ ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย โดยถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวนร้อยละ 35.81 และ ร้อยละ 35.98 ตามลำดับ

บริษัทดำเนินธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและบริหาร โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้บริการที่ปรึกษาและบริหารงานให้กับกลุ่มบริษัท

รายละเอียดของบริษัทย่อยและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งในประเทศ	ส่วนได้เสียใน ความเป็นเจ้าของ		
			ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ร้อยละ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ร้อยละ	
บริษัทย่อย					
บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.98	99.98	
บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99	
บริษัท ไซมิส ควิ้นส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	60.00	60.00	
บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๘ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	94.04	94.04	
บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการบริหารงานจัดการ ดูแล นิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร	ไทย	99.98	99.98	
บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	86.90	86.90	
บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99	
บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด	ศูนย์ฝึกอบรม	ไทย	99.97	99.97	
บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด	ร้านอาหาร	ไทย	59.97	59.97	
บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด	ให้คำปรึกษาส่งเสริมสุขภาพ	ไทย	51.00	51.00	
บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด	วิจัยและพัฒนา	ไทย	99.99	99.99	

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งใน ประเทศ	ส่วนได้เสียใน ความเป็นเจ้าของ	
			ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ร้อยละ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ร้อยละ
บริษัทย่อย (ต่อ)				
บริษัทบริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด				
บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด	บริหารสินทรัพย์	ไทย	70.00	70.00
บริษัท ไซมิส รัชสิด จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	22.10	22.10
บริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด ⁽¹⁾	ให้บริการเช่าพื้นที่และอุปกรณ์ครัว	ไทย	99.99	99.99
บริษัท ไซมิส คลิ่งซัน จำกัด ⁽²⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด ⁽³⁾	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	ไทย	60.00	70.00
⁽¹⁾ บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11				
⁽²⁾ บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2565 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11				
⁽³⁾ บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11				
การร่วมค้า				
บริษัท ออกโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	51.00	51.00
บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด	ให้บริการด้านการบริหารจัดการโรงแรม	ไทย	49.00	49.00

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายการและความสัมพันธ์อย่างมีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นงบการเงินนี้จึงอาจไม่แสดงถึงเงื่อนไขที่อาจมีอยู่หรือผลการดำเนินงานซึ่งอาจเกิดขึ้นในกรณีที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ดำเนินงานโดยปราศจากความสัมพันธ์ดังกล่าว

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงินระหว่างกาล

2.1 เกณฑ์การถือปฏิบัติ

- (1) งบการเงินระหว่างกาลรวมและงบการเงินระหว่างกาลเฉพาะกิจการนี้ได้จัดทำขึ้นในสกุลเงินบาท และตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง “รายงานทางการเงินระหว่างกาล” และวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นแบบย่อ และมีการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (2) งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งนำมาแสดงเปรียบเทียบได้มาจากงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทสำหรับปี สิ้นสุดวันเดียวกันซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว
- (3) ผลการดำเนินงานซึ่งยังไม่ได้ตรวจสอบที่ปรากฏในงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 มิใช่เครื่องบ่งชี้และมีใช้การคาดการณ์ถึงผลการดำเนินงานเต็มปี
- (4) ข้อมูลบางประการซึ่งควรจะแสดงอยู่ในงบการเงินประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินมิได้นำมาแสดงไว้ ณ ที่นี้ เนื่องจากมิได้มีการกำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวใน งบการเงินระหว่างกาล ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 จึงควรอ่านประกอบกับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งได้มีการตรวจสอบแล้ว
- (5) ข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาลและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลฉบับ ภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยที่จัดทำตามกฎหมายในกรณี ที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความแตกต่างกัน ให้ใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับ ภาษาไทยเป็นหลัก
- (6) รายการบัญชีระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดบัญชีออกจากงบการเงินระหว่าง กาลรวมนี้แล้ว งบการเงินระหว่างกาลรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ได้จัดทำขึ้น โดยรวมงบการเงินระหว่างกาลของบริษัทย่อยสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ซึ่งได้สอบทานแล้ว

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

(7) คุณยพินิจและประมาณการ

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

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารได้มีการใช้คุณยพินิจอย่างมีนัยสำคัญในการถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทและบริษัท และแหล่งข้อมูลสำคัญของความไม่แน่นอนในการประมาณการซึ่งถือปฏิบัติเช่นเดียวกันในการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบันตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.1 (8)

(8) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ และข้อกำหนดทางบัญชีให้ชัดเจนขึ้น การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นทางการระหว่างกาลของกลุ่มบริษัทและบริษัท

(9) มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้

เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2565 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาประกันภัย ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว และจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้ประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว และเห็นว่าการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

(10) นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลจัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์ นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

2.2 **สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน**

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

3. บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุม หรือถูกควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม ซึ่งกระทำผ่านบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกันยังรวมรวมถึงบุคคลที่มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกิจการไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม ผู้บริหารสำคัญของกิจการ รวมตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว ซึ่งมีอำนาจชักจูง หรืออาจถูกชักจูงให้ปฏิบัติตามบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลข้างต้นในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อยและการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11 และ 12 ตามลำดับสำหรับความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท สิ่งสรรเสริญ จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน
บริษัท ฤทธา จำกัด	ไทย	กรรมการของบริษัทร่วมกัน
บริษัท คิว กรีน กรุ๊ป จำกัด	อังกฤษ	กรรมการ/ผู้ถือหุ้นการร่วมค้าร่วมกัน
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	ไทย	กรรมการ/ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทร่วมกัน กรรมการ/ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยร่วมกัน บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สั่งการและควบคุมกิจการต่าง ๆ ของกิจการ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมร่วมกัน ทั้งนี้รวมถึง กรรมการของบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่บริหารหรือไม่)
ผู้บริหารสำคัญ		บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สั่งการและควบคุมกิจการต่าง ๆ ของกิจการ

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
เงินปันผลรับ	ตามสิทธิการได้รับเงินปันผล
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ตามราคาที่กำหนดในสัญญา
รายได้ค่าบริการจัดการ (งาน โครงการ และค่าบริการจัดการ)	ตามราคาที่กำหนดในสัญญา
รายได้ค่าเช่าและบริการสำนักงาน	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
ดอกเบี้ย	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	2566	2565	2566	2565
บริษัทย่อย				
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	11,853	15,578
รายได้ค่าบริการ	-	-	757	729
รายได้จากการขายสินค้า	-	-	260	45
ดอกเบี้ยรับ	-	-	51,466	30,513
ซื้อทรัพย์สิน	-	-	29	102
ค่าบริการ	-	-	918	1,207
เงินปันผล	-	-	39,992	-
ดอกเบี้ยจ่าย ⁽¹⁾	-	-	5	15
การร่วมค้า				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	9,221	15,272	9,221	15,272
รายได้ค่าบริหารจัดการ	1,556	155	1,556	155
รายได้ค่านายหน้า	341	591	341	591
ดอกเบี้ยรับ	3,369	2,246	3,369	2,246
ค่าบริการ	2,059	-	374	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
ดอกเบี้ยจ่าย ⁽¹⁾	322	322	-	-
ผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	10,200	12,399	7,752	9,366
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	322	400	250	322
ผลประโยชน์ที่จ่ายโดยหุ้นเป็นเกณฑ์	12,963	-	10,374	-

⁽¹⁾ ดอกเบี้ยจ่ายข้างต้นบางส่วนได้รวมอยู่ในต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่เกิดขึ้นระหว่างงวด

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการเกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	5,328	5,555
การร่วมค้า	1,974	5,448	1,974	5,448
รวม	<u>1,974</u>	<u>5,448</u>	<u>7,302</u>	<u>11,003</u>
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	90,231	70,403
รวม	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>90,231</u>	<u>70,403</u>
อื่น ๆ				
บริษัทย่อย	-	-	12,211	14,373
การร่วมค้า	366	10	366	10
รวม	<u>366</u>	<u>10</u>	<u>12,577</u>	<u>14,383</u>
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	<u>366</u>	<u>10</u>	<u>102,808</u>	<u>84,786</u>
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	2,154,496	1,952,616
การร่วมค้า	168,300	162,500	168,300	162,500
รวม	<u>168,300</u>	<u>162,500</u>	<u>2,322,796</u>	<u>2,115,116</u>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม และเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันเป็นสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ที่แท้จริง	ที่แท้จริง				
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565	2566	2565
	(ร้อยละต่อปี)					
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
บริษัทย่อย						
บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด	0.49 - 8.55	0.49 - 8.55	-	-	209,697	209,697
บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๘ จำกัด	0.49 - 8.55	0.49 - 8.55	-	-	645,000	629,000
บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด	0.49 - 8.55	0.46 - 8.55	-	-	747,500	661,000
บริษัท ไซมิส เทสท์ จำกัด	0.49 - 8.55	0.46 - 8.55	-	-	42,000	40,000
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส						
แอนด์ เวลธ์ จำกัด	4.53 - 8.55	4.53 - 8.55	-	-	95,880	12,000
บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด	4.53 - 8.06	4.53 - 7.34	-	-	6,500	4,000
บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด	0.73 - 8.55	0.46 - 8.55	-	-	125,000	125,000
บริษัท ไซมิส ดลิ่งชัน จำกัด	5.50 - 8.55	5.50 - 8.55	-	-	239,419	236,919
บริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด	0.73 - 8.06	0.46 - 7.75	-	-	38,500	33,500
บริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด	7.34 - 8.06	7.34	-	-	2,500	1,500
บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด	8.06	-	-	-	2,500	-
			-	-	2,154,496	1,952,616
การร่วมค้า						
บริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด	0.73 - 8.55	0.46 - 8.55	168,300	162,500	168,300	162,500
รวม			168,300	162,500	2,322,796	2,115,116

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันเป็นสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

หน่วย : พันบาท					
อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ที่แท้จริง	ที่แท้จริง				
ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
2566	2565	2566	2565	2566	2565

(ร้อยละต่อปี)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อย

บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด	MLR - 1.50	MLR - 1.50	-	-	1,802,234	1,578,534
-------------------------------	------------	------------	---	---	-----------	-----------

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมเงินระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (“ผู้กู้”) จำนวน 1,802.23 ล้านบาท และ 1,578.53 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง บริษัทยินยอมให้เงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่รับชำระหนี้จากผู้กู้ต่อเมื่อสถาบันการเงินดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้ว และยินยอมให้ผู้กู้ดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน บริษัทจึงจัดประเภทเงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	15	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	874	-	-	-
รวม	<u>874</u>	<u>-</u>	<u>15</u>	<u>-</u>
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อขาย				
การร่วมค้า	70,845	80,539	70,845	80,539
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3,159	3,237	-	167
รวม	<u>74,004</u>	<u>83,776</u>	<u>70,845</u>	<u>80,706</u>
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	6,405	6,084	-	-
รวม	<u>6,405</u>	<u>6,084</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
อื่น ๆ				
บริษัทย่อย	-	-	16,638	16,712
การร่วมค้า	214,590	200,882	212,562	200,882
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	647	483	647	483
รวม	<u>215,237</u>	<u>201,365</u>	<u>229,847</u>	<u>218,077</u>
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	<u>295,646</u>	<u>291,225</u>	<u>300,692</u>	<u>298,783</u>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคล ที่เกี่ยวข้องกัน				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 1	107,468	107,468	107,468	107,468
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 2	118,542	118,542	-	-
รวม	<u>226,010</u>	<u>226,010</u>	<u>107,468</u>	<u>107,468</u>

รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันเป็นสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคล ที่เกี่ยวข้องกัน						
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 1	-	-	107,468	107,468	107,468	107,468
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 2	1.10	1.10	118,542	118,542	-	-
รวม			<u>226,010</u>	<u>226,010</u>	<u>107,468</u>	<u>107,468</u>

(ร้อยละต่อปี)

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีกู้ยืมเงินระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจากกรรมการและผู้ถือหุ้น (“ผู้ให้กู้”) โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีกำหนดชำระคืนเมื่อทางถามเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นที่จะรับชำระหนี้จากกลุ่มบริษัทและบริษัทที่ต่อเมื่อธนาคารพาณิชย์ดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้บริษัทย่อยดังกล่าวดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท ได้ทำสัญญาหลายฉบับกับบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยบริษัทจะให้หรือรับบริการ การบริการด้านทรัพยากรบุคคลและบริหารจัดการแผนกต่าง ๆ และบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานธุรกิจตามปกติของกลุ่มบริษัท โดยบริษัทจะรับหรือจ่ายค่าบริการเหล่านี้ตามอัตราค่าบริการและมีผลบังคับใช้ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

4. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
เงินสด	1,795	2,164	632	1,184
เงินฝากกระแสรายวันและออมทรัพย์	493,578	624,143	269,979	313,837
รวม	495,373	626,307	270,611	315,021

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

5. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

หมายเหตุ	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ลูกหนี้การค้า				
- บริษัทย่อย	3	-	5,328	5,555
- การร่วมค้า	3	1,974	1,974	5,448
- บริษัทอื่น		19,603	3,867	580
		<u>21,577</u>	<u>11,169</u>	<u>11,583</u>
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		<u>(100)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
รวมลูกหนี้การค้า		<u>21,477</u>	<u>11,169</u>	<u>11,583</u>
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ		493,334	89,602	86,633
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		<u>(2,432)</u>	<u>(1,246)</u>	<u>(1,246)</u>
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการสุทธิ		490,902	88,356	85,387
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		63,170	22,607	15,671
เงินประกันค่าสาธารณูปโภค		7,903	4,917	5,077
ดอกเบี้ยค้างรับ				
- บริษัทย่อย	3	-	90,231	70,403
- บริษัทอื่น		3,074	-	-
		<u>3,074</u>	<u>90,231</u>	<u>70,403</u>
อื่น ๆ				
- บริษัทย่อย	3	-	12,211	14,373
- การร่วมค้า	3	366	366	10
- บริษัทอื่น		444,685	392,685	104,722
		<u>445,051</u>	<u>405,262</u>	<u>119,105</u>
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		<u>1,010,100</u>	<u>611,373</u>	<u>295,643</u>
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		<u>1,031,577</u>	<u>622,542</u>	<u>307,226</u>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
บริษัทย่อย				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-	4,364	4,581
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	9	20
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	-	-	-	509
มากกว่า 12 เดือน	-	-	955	445
ลูกหนี้การค้า - บริษัทย่อย	-	-	5,328	5,555
การร่วมค้า				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,577	5,015	1,577	5,015
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	397	433	397	433
ลูกหนี้การค้า - การร่วมค้า	1,974	5,448	1,974	5,448
บริษัทอื่น				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	13,970	616	3,807	580
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	5,533	8	60	-
มากกว่า 12 เดือน	100	100	-	-
	19,603	724	3,867	580
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(100)	(100)	-	-
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น - สุทธิ	19,503	624	3,867	580

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัทมีระยะเวลา 30 วัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

6. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
การรับชำระขั้นต่ำตามสัญญาเช่าที่ได้รับ				
ยอดลูกหนี้ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุน:				
ปีที่ 1	3,860	25,034	1,926	1,926
ปีที่ 2	3,860	25,470	1,926	1,926
ปีที่ 3	4,213	26,184	2,102	2,054
ปีที่ 4	4,246	26,248	2,119	2,119
ปีที่ 5	4,246	18,177	2,119	2,119
ถัดจากปีที่ 5	14,653	35,480	7,328	7,858
การรับชำระตามสัญญาเช่าที่ไม่คิดลด	35,078	156,593	17,520	18,002
หัก รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	(16,284)	(83,669)	(8,641)	(9,041)
เงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า	18,794	72,924	8,879	8,961

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
การรับชำระตามสัญญาเช่าที่ไม่คิดลด				
วิเคราะห์ตามการครบกำหนด:				
ได้รับคืนภายใน 12 เดือน	3,860	25,324	1,926	2,086
ได้รับคืนหลังจาก 12 เดือน	31,218	131,269	15,594	15,916
	35,078	156,593	17,520	18,002

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
เงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าวิเคราะห์				
ตามการครบกำหนด:				
ได้รับคืนภายใน 12 เดือน	847	4,356	360	345
ได้รับคืนหลังจาก 12 เดือน	17,947	68,568	8,519	8,616
	<u>18,794</u>	<u>72,924</u>	<u>8,879</u>	<u>8,961</u>

ในระหว่างงวด ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนลดลงด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญายกเลิกสัญญาเช่าและขายสินทรัพย์ให้กับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์ที่ให้เช่าเป็นของบริษัทดังกล่าวทันที ซึ่งทำให้กลุ่มบริษัทกลับรายการลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่เคยบันทึกและบันทึกลูกหนี้อื่นจากการขายสินทรัพย์ กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาเช่าและขายสินทรัพย์จำนวน 1.34 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

ตารางต่อไปนี้แสดงจำนวนเงินที่รวมอยู่ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รายได้ทางการเงินจากเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าเงินทุน	965	-	482	-

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเฉลี่ยของสัญญาอยู่ที่ประมาณร้อยละ 15.12 - 18.00 และ 18.00 ต่อปี ตามลำดับ (สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 : ไม่มี)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

7. เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้

เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	หน่วย : พันบาท	
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	111,893	117,764
หัก รายได้รอตัดบัญชี	-	-
รวมเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิจากรายได้รอตัดบัญชี	111,893	117,764
บวก ดอกเบี้ยค้างรับ	3,219	809
รวมเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิจากรายได้รอตัดบัญชี และดอกเบี้ยค้างรับ	115,112	118,573
บวก การเปลี่ยนแปลงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	2,060	-
รวมเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิ	117,172	118,573
หัก เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิที่คาดว่าจะได้รับชำระ ภายในหนึ่งปี	(28,429)	(15,638)
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิที่คาดว่าจะได้รับชำระเกินกว่าหนึ่งปี	88,743	102,935

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 มีรายการเคลื่อนไหวของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ดังนี้

	หน่วย : พันบาท
	งบการเงินรวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	118,573
ลดลงจากการขายเงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ที่อดตลาดที่กรมบังคับคดี	(5,871)
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้นระหว่างปี	2,410
การเปลี่ยนแปลงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	2,060
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	117,172

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ของบริษัทย่อยมีหลักประกันที่ถือไว้ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยมีมูลค่าหลักประกันรวม 170.88 ล้านบาทและ 180.35 ล้านบาท โดยมูลค่าหลักประกันดังกล่าวอ้างอิงราคาประเมินของสถาบันการเงิน

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทประมาณการค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเป็นจำนวนเงินเท่ากับผลกำไรจากการด้อยค่า เนื่องจากกลุ่มบริษัทประเมินกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับชำระหนี้แล้วพบว่าเปลี่ยนแปลงในทางที่ดีขึ้น ดังนั้นกลุ่มบริษัทบันทึกการเปลี่ยนแปลงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเพื่อรับรู้การเปลี่ยนแปลงในทางที่ดีขึ้นของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเป็นผลกำไรจากการด้อยค่า

8. สินค้าคงเหลือ

สินค้านำคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา				
ที่ดิน	5,264,259	4,733,117	3,144,520	2,613,378
ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	3,011,657	2,332,836	601,547	398,919
ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน	824,230	721,666	542,321	487,990
	<u>9,100,146</u>	<u>7,787,619</u>	<u>4,288,388</u>	<u>3,500,287</u>
สินค้าสำเร็จรูป				
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	1,643,806	2,156,056	379,241	633,047
บ้านพร้อมที่ดิน	61,205	101,133	61,205	101,133
หัก ค่าเผื่อจากมูลค่าสินค้าลดลง	(487)	(487)	(206)	(206)
	<u>1,704,524</u>	<u>2,256,702</u>	<u>440,240</u>	<u>733,974</u>
วัสดุสิ้นเปลือง	8,033	5,143	1,718	1,227
สินค้าสำเร็จรูปอื่น	1,425	1,647	-	-
	<u>10,814,128</u>	<u>10,051,111</u>	<u>4,730,346</u>	<u>4,235,488</u>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินและต้นทุน โครงการระหว่างพัฒนาบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 9,128.34 ล้านบาท และ 4,293.91 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 7,709.00 ล้านบาท และ 3,395.43 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองไว้เป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18 19 และ 26)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำสินค้าสำเร็จรูปบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,387.91 ล้านบาท และ 297.40 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 1,941.96 ล้านบาท และ 611.16 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18 19 และ 26)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายทางการเงินเข้าเป็นต้นทุน โครงการระหว่างพัฒนา จำนวน 102.56 ล้านบาท และ 54.33 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 : 21.44 ล้านบาท และ 30.19 ล้านบาท ตามลำดับ) (ดูหมายเหตุข้อ 27.1)

9. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย		
เงินฝากประจำที่มีกำหนดระยะเวลามากกว่า 3 เดือนแต่ไม่เกิน 12 เดือน	4,171	4,053
รวมสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	4,171	4,053

10. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินฝากสถาบันการเงินประเภทฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกันสกุลเงินบาท จำนวน 43.23 ล้านบาท และ 13.84 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นเงินฝากประจำที่ครบกำหนดภายใน 3 เดือน ซึ่งมีไว้เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ โดยสามารถเบิกใช้ได้แต่ต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน 1.2 - 1.5 เท่าของจำนวนเงินที่เบิกใช้ (ดูหมายเหตุข้อ 18 และ 26)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		วิธีราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน		เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน - สุทธิ	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
		(ร้อยละ)									
บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.98	99.98	1,000	1,000	13,148	13,148	-	-	13,148	13,148
บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	149,485	149,485	378,337	378,337	-	-	378,337	378,337
บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	60.00	60.00	217,000	217,000	130,200	130,200	-	-	130,200	130,200
บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๘ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	94.04	94.04	10,000	10,000	9,404	9,404	-	-	9,404	9,404
บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการบริหารงานจัดการ ดูแลนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร	99.98	99.98	5,000	5,000	4,999	4,999	-	-	4,999	4,999
บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	86.90	86.90	40,000	40,000	34,759	34,759	-	-	34,759	34,759
บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	100,000	100,000	100,000	100,000	-	-	100,000	100,000
บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด	ศูนย์ฝึกอบรม	99.97	99.97	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000
บริษัท ไซมิส เทสท์ จำกัด	ร้านอาหาร	59.97	59.97	1,000	1,000	600	600	-	-	600	600
บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด	ให้คำปรึกษาส่งเสริมสุขภาพ	51.00	51.00	1,000	1,000	510	510	-	-	510	510
บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด	วิจัยและพัฒนา	99.99	99.99	10,000	10,000	10,000	10,000	-	-	10,000	10,000
บริษัทบริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด	บริหารสินทรัพย์	70.00	70.00	30,000	30,000	21,000	21,000	-	-	21,000	21,000
บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด ⁽¹⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	22.10	22.10	405,000	405,000	89,500	89,500	-	-	89,500	89,500
บริษัท ไอบริค คิทเชน จำกัด	ให้บริการเช่าพื้นที่และอุปกรณ์ครัว	99.99	99.99	25,000	25,000	25,000	25,000	-	-	25,000	25,000
บริษัท ไซมิส ดลิ่งชัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000
บริษัท แบตส์ ไซมิส จำกัด	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	60.00	70.00	1,000	1,000	600	700	-	-	600	700
รวม						820,057	820,157	-	-	820,057	820,157

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

- (1) สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวร้อยละ 22.10 เป็นเงินจำนวน 89.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 4.5 ล้านบาท และเป็นหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 85 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 5 ล้านบาท และมีหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 4 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 400 ล้านบาท โดย หุ้นสามัญ 1 หุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง และหุ้นบุริมสิทธิ 1 ล้านหุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง ดังนั้นบริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว

บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด

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

เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด มีมติอนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2565 ในวันที่ 7 เมษายน 2566 ซึ่งบริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 4,000 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 40 ล้านบาท

บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด

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

ต่อมาเมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติให้ยุติการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าว

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

ต่อมาเมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2566 บริษัทได้เข้าเพิ่มทุนดังกล่าวและบริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด ได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2566

บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด

เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด มีมติพิเศษอนุมัติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทจาก บริษัท ไซมิส แอสเสท แอนด์ เวลธ์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็น “บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด” บริษัทดังกล่าวจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ต่อมาเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมอีกจำนวน 5.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.00 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยบริษัท บริหารสินทรัพย์ ไชมิส แอนด์ เบลธ์ จำกัด ได้เรียกชำระค่าหุ้นจากบริษัทจำนวน 30 บาทต่อหุ้นและบริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วจำนวน 3.50 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 70.00 บริษัทดังกล่าวจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2565

บริษัท ไชมิส รั้งสิต จำกัด

เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น บริษัท ไชมิส รั้งสิต จำกัด มีมติพิเศษอนุมัติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทจาก บริษัท เค เอส เอส แลนด์ จำกัด เป็น “บริษัท ไชมิส รั้งสิต จำกัด” และเปลี่ยนที่อยู่จาก 70/190 ซอย 01 กาญจนเกษียร 7 แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร เป็น 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร บริษัทดังกล่าวจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2565

ต่อมาเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทอนุมัติพิเศษให้ซื้อหุ้นบุริมสิทธิจากคุณชจรสิทธิ์ สิงสรเสริญ จำนวน 850,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงิน 85.00 ล้านบาท บริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวครบถ้วนและได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2565

บริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด

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

บริษัท ไชมิส ตลิ่งชัน จำกัด

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

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

บริษัท ไชมิส เพลท จำกัด

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

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

บริษัท แบล็ค ไชมิส จำกัด

เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท แบล็ค ไชมิส จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 1.00 ล้านบาท บริษัท ได้ลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 0.70 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวร้อยละ 70 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565

ต่อมาเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 บริษัท ได้ขายหุ้นสามัญจำนวน 1,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 0.10 ล้านบาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัท แบล็ค ไชมิส จำกัด ลดลงเหลือร้อยละ 60

บริษัท ไชมิส ควินส์ จำกัด

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไชมิส ควินส์ จำกัด มีมติอนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2564 ในวันที่ 15 ธันวาคม 2565 ซึ่งบริษัท ได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 211.98 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 460.00 ล้านบาท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทนำที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาจำนวน 250.03 ล้านบาท ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 19 และ 26) (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 : ไม่มี)

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

การเปลี่ยนแปลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	865,963	733,045
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	1,282	1,156
โอนมาจากสินค้าคงเหลือ	68,324	31,153
โอนมาจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5,847	-
โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(5,270)	(5,270)
ลดลงระหว่างงวด	(5,420)	(5,420)
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในระหว่างงวด	69,330	2,331
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	<u>1,000,056</u>	<u>756,995</u>

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งรับไว้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมเบ็ดเสร็จจำนวน 13.44 ล้านบาทและ 12.00 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 : จำนวน 8.25 ล้านบาท และ 6.16 ล้านบาท ตามลำดับ) (ดูหมายเหตุข้อ 23)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทประกอบด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและอาคารสำนักงานให้เช่า บริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีคิดจากต้นทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทนำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วนที่มีมูลค่ายุติธรรมจำนวน 967.51 ล้านบาท และ 674.90 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 865.37 ล้านบาท และ 642.74 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาว เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18 19 และ 26)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การเปลี่ยนแปลงของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	3,178,333	1,012,932
เพิ่มระหว่างงวด - ราคาทุน ⁽¹⁾	86,682	6,843
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	1,152,191	1,152,191
โอนมาจากสินค้างเหลือ	361,159	178,169
โอนมาจากที่ดินและต้นทุน โครงการรอพัฒนา	249,207	249,207
โอนมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,270	5,270
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(5,847)	-
โอนมาจากสินทรัพย์สิทธิการเช่า	143	143
จำหน่ายระหว่างงวด - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่จำหน่าย	(128,152)	(128,145)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(20,233)	(13,029)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	4,878,753	2,463,581

⁽¹⁾ ยอดเพิ่มระหว่างงวดของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้รวมมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ซื้อระหว่างงวดและงานระหว่างก่อสร้างที่เกิดขึ้นระหว่างงวด

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 4,331.54 ล้านบาท และ 2,256.44 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 2,780.06 ล้านบาท และ 889.39 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18 19 และ 26)

16. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	35,101	25,884	31,528	16,158
ลูกหนี้เงินประกัน	2,123	1,631	76	76
อื่น ๆ	2,626	2,054	2,487	1,919
รวม	39,850	29,569	34,091	18,153

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
เจ้าหนี้การค้า				
- บริษัทย่อย	3	-	15	-
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	874	-	-
- บริษัทอื่น		420,239	154,667	137,514
รวมเจ้าหนี้การค้า		421,113	154,682	137,514
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทอื่น		218,124	70,375	51,407
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย				
- การร่วมค้า	3	70,845	70,845	80,539
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	3,159	-	167
- บริษัทอื่น		1,138,197	152,526	127,644
รวมเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย		1,212,201	223,371	208,350
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		78,045	46,406	46,592
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	6,405	-	-
- บริษัทอื่น		34,493	33,787	29,118
รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย		40,898	33,787	29,118
ค่าส่งเสริมการขายค้างจ่าย		1,791	1,459	4,386
ค่านายหน้าค้างจ่าย		6,555	3,064	3,764
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		39,777	18,588	15,885
ภาษีรอนำส่ง		11,510	4,167	3,789
ค่าใช้จ่ายในการโอนรับล่วงหน้าจากลูกค้า		5,378	2,910	2,285

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
อื่น ๆ				
- บริษัทย่อย	3	-	16,638	16,712
- การร่วมค้า	3	214,590	212,562	200,882
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	647	647	483
- บริษัทอื่น		39,855	19,911	13,884
รวมอื่น ๆ		255,092	249,758	231,961
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		1,869,371	653,885	597,537
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		2,290,484	808,567	735,051

18. หุ้นกู้ระยะยาว

หุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

วันที่จำหน่าย	จำนวนหน่วย	อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา ต่อปี	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต่อปี	กำหนดชำระคืนดอกเบี้ย	กำหนดชำระคืนเงินต้น	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
						ณ วันที่	ณ วันที่
						31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
13 พฤษภาคม 2564	679,500	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.63	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 13 พฤษภาคม 2566	679,500	679,500
29 ตุลาคม 2564	624,100	คงที่ร้อยละ 6.25	ร้อยละ 6.87	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 24 เมษายน 2567	624,100	624,100
29 ตุลาคม 2564	400,000	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.53	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 29 ตุลาคม 2566	400,000	400,000
17 กุมภาพันธ์ 2565	672,200	คงที่ร้อยละ 6.25	ร้อยละ 6.86	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 17 สิงหาคม 2567	672,200	672,200
17 กุมภาพันธ์ 2565	386,600	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.55	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2567	386,600	386,600
6 กรกฎาคม 2565	183,300	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.65	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 6 กรกฎาคม 2567	183,300	183,300
6 กรกฎาคม 2565	490,300	คงที่ร้อยละ 6.25	ร้อยละ 6.92	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 6 มกราคม 2568	490,300	490,300
10 พฤศจิกายน 2565	200,800	คงที่ร้อยละ 6.40	ร้อยละ 7.13	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 10 กันยายน 2568	200,800	200,800
27 มกราคม 2566	238,000	คงที่ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.76	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 10 เมษายน 2568	238,000	-
27 มกราคม 2566	227,600	คงที่ร้อยละ 7.25	ร้อยละ 7.87	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 27 มกราคม 2569	227,600	-
รวมหุ้นกู้						4,102,400	3,636,800
หัก ต้นทุนในการออกหุ้นกู้						(31,535)	(29,566)
						4,070,865	3,607,234
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(1,461,350)	(1,075,143)
หุ้นกู้ระยะยาว						2,609,515	2,532,091

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาว ซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น ประเภทไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 4,102,400 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 4,102.40 ล้านบาท หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยสินค้ำคงเหลือบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัท เงินฝากประจำสถาบันการเงิน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 8 10 14 และ 15)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาว ซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น ประเภทไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 3,636,800 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 3,636.80 ล้านบาท หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยสินค้ำคงเหลือบางส่วน เงินฝากประจำสถาบันการเงิน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 8 10 14 และ 15)

19. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

19.1 เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	148	-	148	-
	<u>148</u>	<u>-</u>	<u>148</u>	<u>-</u>

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวน 25.00 ล้านบาท และกลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 0.15 ล้านบาทเป็นสกุลเงินบาท เพื่อใช้สำหรับการดำเนินงาน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.88 ต่อปี ซึ่งเงินกู้เบิกเกินบัญชีดังกล่าวค้ำประกันโดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 14) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : ไม่มี)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

19.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	6,144,540	5,610,036	3,866,401	3,388,982
หัก ต้นทุนในการออกเงินกู้ยืม	(15,181)	(14,853)	(11,474)	(10,141)
	6,129,359	5,595,183	3,854,927	3,378,841
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(3,116,253)	(898,688)	(1,822,324)	(898,688)
	3,013,106	4,696,495	2,032,603	2,480,153

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินหลายแห่งรวมจำนวน 14,809.50 ล้านบาท 9,086.20 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 13,995.50 ล้านบาท และ 8,272.20 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเท่ากับ MLR - ร้อยละ 2.63 ต่อปี ถึง MLR + ร้อยละ 0.55 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกเป็นสินค้ำคงเหลือ ที่ดินและต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค้ำประกันโดยบริษัทและกรรมการของบริษัทรายหนึ่งเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 8 13 14 และ 15) และมีเงื่อนไขให้บริษัทคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้นและดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีเงื่อนไขชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุไว้ในสัญญาวันแต่มีการปลดจำนวนหลักประกันที่วางไว้กับสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทและบริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินต้นตามสัดส่วนการปลดจำนวนนั้นและต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2566 - 2576

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินและอื่น ๆ ที่กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องปฏิบัติตามในสัญญา

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 8,665.00 ล้านบาท และ 5,220.20 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 8,385.50 ล้านบาท และ 4,884.20 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

20. เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่นแห่งหนึ่ง เป็นสกุลเงินบาท จำนวน 36.76 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.10 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขเงินกู้ยืมระยะยาว จากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ด้อยสิทธิที่จะรับชำระหนี้ จากบริษัทที่ต่อเมื่อธนาคารดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้กลุ่มบริษัทดำเนินการออกหุ้น เพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ด้อยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าว เป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

21. เงินปันผลและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

21.1 เงินปันผล

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

21.2 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

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

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

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ มีรายละเอียด ดังนี้

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

มูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ วัดมูลค่าโดยวิธี Black-Scholes Merton Model ภายใต้ข้อสมมติฐานทางการเงิน ดังนี้

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

การเปลี่ยนแปลงในใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญในระหว่างงวดมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566		รายการระหว่างงวด		ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566
	ใช้สิทธิ	ริบสิทธิ	รวมอายุ		
SA-ESOP-W1	7,090,741	(7,055,757)	(25,040)	(9,944)	-
SA-ESOP-W2	6,986,140	-	(127,093)	-	6,859,047

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

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

22. สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ 2566	2565
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	12,388	6,309
ลดลง	(143)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(719)	(380)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม	11,526	5,929

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
การวิเคราะห์ตามการครบกำหนด:				
ปีที่ 1	4,235	4,111	3,635	3,516
ปีที่ 2	4,057	4,235	3,457	3,635
ปีที่ 3	3,136	3,305	2,536	2,705
ปีที่ 4	2,579	2,846	1,969	2,246
ปีที่ 5	1,253	1,377	593	722
ถัดจากปีที่ 5	3,721	4,009	1,851	1,974
	18,981	19,883	14,041	14,798
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอดักบัญชี	(3,217)	(3,446)	(2,114)	(2,280)
รวม	15,764	16,437	11,927	12,518
การจัดประเภท:				
หนี้สินตามสัญญาเช่าหมุนเวียน	3,278	3,113	2,917	2,763
หนี้สินตามสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	12,486	13,324	9,010	9,755
รวม	15,764	16,437	11,927	12,518

กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า หนี้สินตามสัญญาเช่าได้รับการติดตามโดยแผนกบริหารเงินของกลุ่มบริษัท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

23. รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	101,839	10,512	102,030	10,580
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	69,330	31,320	2,331	-
รายได้สุทธิจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย	325	50,959	146	-
รายได้จากการขายเศษซาก	-	25,000	-	25,000
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13,403	8,441	11,999	6,345
รายได้เงินปันผล	-	-	39,992	-
อื่น ๆ	16,786	3,554	8,627	7,828
รวม	201,683	129,786	165,125	49,753

24. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	53,186	50,267	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	409,722	166,344	306,429	68,415
	(356,536)	(116,077)	(306,429)	(68,415)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน :				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	(3,036)	(5,963)	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง				
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(11,607)	(1,542)	(7,576)	2,528
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร				
ขาดทุน	(14,643)	(7,505)	(7,576)	2,528

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริงสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	2566		2565	
อัตราภาษี	จำนวน	อัตราภาษี	จำนวน	
ร้อยละ		ร้อยละ		
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		88,726		28,201
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	(17,745)	20	(5,640)
รายการปรับปรุงผลกระทบของรายได้และ				
ค่าใช้จ่ายทางภาษี		3,102		(1,865)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	17	(14,643)	27	(7,505)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2566		2565	
อัตราภาษี	จำนวน	อัตราภาษี	จำนวน	
(ร้อยละ)		(ร้อยละ)		
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		81,728		(13,206)
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	(16,346)	20	2,641
รายการปรับปรุงผลกระทบของรายได้และ ค่าใช้จ่ายทางภาษี		8,770		(113)
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	9	(7,576)	19	2,528

25. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

25.1 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 คำนวณจากกำไรสำหรับงวดที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทและบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างงวดในแต่ละปี โดยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ดังนี้

	หน่วย : พันบาท/พันหุ้น			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม				
กำไร (ขาดทุน) ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	53,706	22,816	74,152	(10,678)
ปรับปรุงกำไร (ขาดทุน) ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ ของบริษัทเพื่อวัตถุประสงค์ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น	51,225	22,816	74,152	(10,678)
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	1,190,271	1,185,645	1,190,271	1,185,645
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.043	0.019	0.062	(0.009)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

25.2 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยปรับจำนวนหุ้นสามัญด้วยเฉลี่ยที่ถือโดยบุคคลกลุ่มภายนอกในระหว่างงวดปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดโดยสมมุติว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดได้แปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด กลุ่มบริษัทมีหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดคือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (ดูหมายเหตุข้อ 21.2) กลุ่มบริษัทคำนวณจำนวนหุ้นเทียบเท่าปรับลดโดยพิจารณาจากมูลค่ายุติธรรมซึ่งขึ้นอยู่กับมูลค่าที่เป็นตัวเงินของราคาตามสิทธิซื้อหุ้นที่มาพร้อมกับสิทธิเลือกซื้อหุ้น (กำหนดจากราคาเฉลี่ยของหุ้นสามัญของบริษัทในระหว่างงวด) การคำนวณนี้ทำขึ้นเพื่อกำหนดจำนวนหุ้นสามัญที่ต้องบวกเพิ่มกับหุ้นสามัญโดยเหมือนมีการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ โดยไม่มีการปรับปรุงกำไร (ขาดทุน) แต่อย่างใด มีดังต่อไปนี้

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	หน่วย : พันบาท/พันหุ้น			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กำไร (ขาดทุน) ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	53,706	22,816	74,152	(10,678)
ปรับปรุงกำไร (ขาดทุน) ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทเพื่อวัตถุประสงค์ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น	51,225	22,816	74,152	(10,678)
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	1,190,271	1,185,645	1,190,271	1,185,645
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ปรับลด)	1,198,494	1,194,873	1,198,494	1,194,873
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด (บาท)	0.043	0.019	0.062	(0.009)

26. สินทรัพย์ที่นำไปค้าประกัน

หมายเหตุ		หน่วย : พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 มีนาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	8	9,128,341	7,709,003	4,293,908	3,395,430
สินค้าสำเร็จรูป	8	1,387,911	1,941,957	297,400	611,163
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	10	43,229	13,838	43,229	13,838
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	13	-	250,033	-	250,033
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	967,512	865,370	674,902	642,740
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15	4,331,543	2,780,056	2,556,438	889,388

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

27. ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

27.1 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายทางการเงินส่วนที่เป็นต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาจำนวน 102.56 ล้านบาท และ 54.33 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 : 21.44 ล้านบาท และ 30.19 ล้านบาท ตามลำดับ) (ดูหมายเหตุข้อ 8)

27.2 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	กระแสเงินสด รับ (จ่าย) สุทธิ	การเปลี่ยนแปลงที่ ไม่ใช่เงินสด	
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	148	-	148
หุ้นกู้ระยะยาว	3,607,234	457,233	6,398	4,070,865
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	5,595,183	531,969	2,207	6,129,359
หนี้สินตามสัญญาเช่า	16,437	(902)	229	15,764

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	กระแสเงินสด รับ (จ่าย) สุทธิ	การเปลี่ยนแปลงที่ ไม่ใช่เงินสด	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคล ที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	-	(107,468)	-
หุ้นกู้ระยะยาว	2,731,243	499,800	(6,687)	3,224,356
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,624,191	58,738	(3,383)	4,679,546
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4,660	(362)	-	4,298
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคล ที่เกี่ยวข้องกัน	118,542	-	107,468	226,010

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลงที่	ณ วันที่
	1 มกราคม	รับ (จ่าย) สุทธิ	ไม่ใช่เงินสด	31 มีนาคม
	2566			2566
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	148	-	148
หุ้นกู้ระยะยาว	3,607,234	457,233	6,398	4,070,865
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,378,841	474,885	1,201	3,854,927
หนี้สินตามสัญญาเช่า	12,518	(757)	166	11,927

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลงที่	ณ วันที่
	1 มกราคม	รับ (จ่าย) สุทธิ	ไม่ใช่เงินสด	31 มีนาคม
	2565			2565
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	36,000	(107,468)	36,000
หุ้นกู้ระยะยาว	2,731,243	499,800	(6,687)	3,224,356
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,795,033	264,613	(4,287)	3,055,359
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4,660	(362)	-	4,298
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคล ที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	107,468	107,468

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

- 27.3 การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ที่เกิดจากกิจกรรมดำเนินงานและกิจกรรมลงทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สินค้าคงเหลือโอนไปอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	68,324	41,779	31,153	-
สินค้าคงเหลือโอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	361,159	33,353	178,169	16,644
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโอนไปที่ดิน อาคาร				
และอุปกรณ์	5,270	-	5,270	-
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาโอนไป				
สินค้าคงเหลือ	721	31,502	721	31,502
สินทรัพย์สิทธิการใช้โอนไปที่ดิน อาคารและ				
อุปกรณ์	143	-	143	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์โอนไปอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	5,847	-	-	-
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาโอนไป				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	249,207	-	249,207	-

28. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 28.1 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายชำระเงินตามสัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการที่จะก่อสร้างให้เสร็จตามสัญญาคงเหลืออีกจำนวน 3,275.97 ล้านบาท และ 884.19 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : จำนวน 3,316.04 ล้านบาท และ 746.42 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

- 28.2 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ทำสัญญาเช่าและบริการ ตามจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายค่าเช่าในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าและบริการที่บอกเลิกไม่ได้ มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ภายในหนึ่งปี				
สกุลเงินบาท	91,145	87,361	15,651	7,936
สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ (เทียบเท่าสกุลเงินบาท)	480	486	120	122
มากกว่าหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี				
สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ (เทียบเท่าสกุลเงินบาท)	1,919	1,945	480	486
มากกว่าห้าปี				
สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ (เทียบเท่าสกุลเงินบาท)	959	1,459	240	365

- 28.3 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงินในนามกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งเกี่ยวข้องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทซึ่งมียอดคงเหลือดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
หนังสือค้ำประกันการอ่าวัด	-	82,479	-	-
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	440	440	-	-
	<u>440</u>	<u>82,919</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

- 28.4 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายชำระเงินค่าที่ดินสำหรับก่อสร้างโครงการตามสัญญาคงเหลือ 41.72 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 430.29 ล้านบาท)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

29. ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงานและการจำแนกรายได้

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทได้จัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ โดยกลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

ส่วนงานที่ 1 ได้แก่ ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียม

ส่วนงานที่ 2 ได้แก่ ส่วนงานบริการเป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบไปด้วย ธุรกิจบริการและบริหารจัดการอาคาร

ส่วนงานที่ 3 ได้แก่ ส่วนงานโรงแรมเป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบธุรกิจโรงแรม

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น ไม่มีรายได้จากต่างประเทศหรือสินทรัพย์ในต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

ลูกค้านายใหญ่

ไม่มีลูกค้านายใหญ่รายหนึ่งเป็นลูกค้านายใหญ่ เนื่องจากลูกค้าของกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมาก ซึ่งได้แก่ ผู้ใช้บริการทั้งภาคธุรกิจและผู้ให้บริการรายย่อยทั่วไป

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และให้บริการกับลูกค้าบุคคลภายนอกรายใดรายหนึ่งที่มีจำนวนเงินตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของรายได้รวม

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ส่วนงานดำเนินงานจำแนกตามประเภทธุรกิจและการจำแนกรายได้ในงบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

	งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม								หน่วย : พันบาท	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม								รวม	
	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานบริการ		ส่วนงานโรงแรม		ส่วนงานอื่น			
	ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง		ตลอดช่วงเวลา		ตลอดช่วงเวลา		ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง			
2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	
รายได้	191,957	298,834	27,462	14,931	52,194	22,012	14,861	6,499	286,474	342,276
ต้นทุน	(130,745)	(189,291)	(9,129)	(5,807)	(55,287)	(23,989)	(17,693)	(10,989)	(212,854)	(230,076)
กำไรขั้นต้น	61,212	109,543	18,333	9,124	(3,093)	(1,977)	(2,832)	(4,490)	73,620	112,200
รายได้อื่น									201,683	129,786
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย									(46,720)	(58,111)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(106,995)	(93,372)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน									121,588	90,503
รายได้ทางการเงิน									11,047	2,280
ต้นทุนทางการเงิน									(45,125)	(64,101)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า									1,216	(481)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									88,726	28,201
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(14,643)	(7,505)
กำไรสำหรับงวด									74,083	20,696

ตารางดังกล่าวแสดงถึงยอดรวมของราคาของรายการซึ่งถูกป็นส่วนให้กับภาระที่ต้องปฏิบัติที่ยังไม่สำเร็จหรือสำเร็จแต่เพียงบางส่วน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

สินทรัพย์ตามส่วนงานดำเนินงานจำแนกตามประเภทธุรกิจ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

								หน่วย : พันบาท		
ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานบริการ		ส่วนงานโรงแรม		ส่วนงานอื่น ๆ		รวม		
ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	
31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	
2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	
สินทรัพย์ส่วนงาน	16,987,241	14,250,755	258,450	259,127	1,689,294	2,061,314	128,677	130,872	19,063,662	16,702,068

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

30. การวัดมูลค่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

รายการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินบางรายการของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีการวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

โดยตารางต่อไปนี้แสดงถึงข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

สินทรัพย์ทางการเงิน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม	เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม
	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	117,172	118,573	-	-	ระดับ 3	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลด โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มีมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากมีระยะเวลาครบกำหนดที่สั้น

เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน หุ้นกู้ระยะยาว เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน วัดมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายซึ่งไม่แตกต่างจากมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่รายงานในงบแสดงฐานะการเงินอย่างมีสาระสำคัญ

31. คดีฟ้องร้อง

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

32. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติ ดังนี้

- มีมติอนุมัติจัดสรรเงินกำไรสุทธิประจำปี 2565 เป็นทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 15.74 ล้านบาท และอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากการดำเนินงานปี 2565 ในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท รวมเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 59.64 ล้านบาท
- มีมติพิเศษอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 444,243 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,175,683,850 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,175,239,607 บาท

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566 บริษัทขายหุ้นกู้ระยะยาว ไม่มีประกัน ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่า 675.40 ล้านบาท เพื่อใช้ชำระหนี้หุ้นกู้และใช้พัฒนาโครงการ หุ้นกู้ดังกล่าว มีอายุ 1 ปี 3 เดือน โดยหุ้นกู้ดังกล่าวครบจะกำหนดวันที่ 28 กรกฎาคม 2567 มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.50 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน

เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติ ดังนี้

- มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 พิจารณาอนุมัติลดทุนจดทะเบียนโดยตัดหุ้นที่ยังมิได้จำหน่ายออก จำนวน 118,564,569 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,775,239,607 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,656,675,038 บาท
- มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 พิจารณาอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนโดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 119,270,145 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 1,656,675,038 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,775,945,183 บาท
- มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2566 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวนไม่เกิน 119,270,145 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (หรือคิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนชำระแล้วของบริษัท ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2566 วันที่ 9 พฤษภาคม 2566) เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) เพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

33. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2566