

## รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

### เสนอคณะกรรมการ

#### บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวมของ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง “การรายงานทางการเงินระหว่างกาล” ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

### ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทานได้

## **ข้อสรุป**

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง “การรายงานทางการเงินระหว่างกาล” ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

**กรุงเทพมหานคร**

**วันที่ 9 พฤศจิกายน 2566**

**วัลลภ วิไลวรวิทย์**

**ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797**

**บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสู ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด**

## บริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
		2566	2565	2566	2565
		“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”		“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”	
<b>สินทรัพย์</b>					
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4	514,987	626,307	168,573	315,021
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3 และ 5	868,307	727,082	449,408	307,226
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนหมุนเวียน	6	919	4,356	394	345
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า		288,524	279,726	21,431	19,244
เงินให้ผู้มีระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	20,150	162,500	2,631,264	2,115,116
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี	7	21,244	15,638	-	-
สินค้าคงเหลือ	8	12,099,483	10,051,111	4,917,831	4,235,488
เงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับซื้อที่ดิน		47,586	174,978	-	174,978
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	9	4,268	4,053	4,268	4,053
ทรัพย์สินรอการขาย	10	7,204	-	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		13,872,672	12,045,751	8,193,169	7,171,471
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	11	18,929	13,838	17,329	13,838
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	1,003,057	820,157
เงินลงทุนในการร่วมค้า	13	90,150	60,792	106,508	28,458
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนไม่หมุนเวียน	6	17,469	68,568	8,314	8,616
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่คาดว่าจะได้รับชำระเกินกว่าหนึ่งปี	7	90,053	102,935	-	-
เงินให้ผู้มีระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	-	-	2,157,234	1,578,534
ที่ดินและต้นทุน โครงการรอการพัฒนา	14	-	250,033	-	250,033
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	1,512,937	865,963	923,823	733,045
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16	5,081,952	3,178,333	2,435,321	1,012,932
สินทรัพย์สิทธิการไว้	23	11,445	12,388	11,445	12,388
สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่น		4,648	5,230	2,662	3,254
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	25	90,907	50,267	-	-
สินทรัพย์ภายใต้ของงวดปัจจุบัน		11,212	18,401	8,595	15,370
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	17	39,229	29,569	33,089	18,153
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		6,968,931	4,656,317	6,707,377	4,494,778
รวมสินทรัพย์		20,841,603	16,702,068	14,900,546	11,666,249

ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

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

(นางสุนันทา สິงสรรเสริญ)

(นายณณเชียร ชีงคำนุ่น)

## บริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
		2566	2565	2566	2565
		“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”		“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”	
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	3 และ 18	2,326,263	2,218,603	640,551	735,051
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
- หนี้ผู้ระยชชว	19	2,929,218	1,075,143	2,929,218	1,075,143
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	20	2,237,404	898,688	2,237,404	898,688
- หนี้สินตามสัญญาเช่า	23	3,646	3,113	3,273	2,763
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	-	-	229,000	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		1,915	8,219	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		<u>7,498,446</u>	<u>4,203,766</u>	<u>6,039,446</u>	<u>2,711,645</u>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		156,162	102,116	23,930	14,266
หนี้ผู้ระยชชว	19	1,981,699	2,532,091	1,981,699	2,532,091
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	20	4,554,524	4,696,495	1,685,145	2,480,153
หนี้สินตามสัญญาเช่า	23	11,538	13,324	8,251	9,755
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	21	36,763	36,763	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	226,010	226,010	107,468	107,468
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		51,451	44,805	24,098	20,869
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	25	447,668	166,344	310,362	68,415
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		10,403	12,069	6,111	7,289
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		<u>7,476,218</u>	<u>7,830,017</u>	<u>4,147,064</u>	<u>5,240,306</u>
รวมหนี้สิน		<u>14,974,664</u>	<u>12,033,783</u>	<u>10,186,510</u>	<u>7,951,951</u>

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

(นางสุนันทา สิงสรเสริญ)

(นายอมเชียร ชิ่งคำปุ่น)

## บริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
		2566	2565	2566	2565
		“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”		“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,775,945,183 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	22.1	1,775,945		1,775,945	
หุ้นสามัญ 1,775,683,850 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท			1,775,684		1,775,684
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 1,192,701,447 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ชำระครบแล้ว	22.3	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	22.3	238	-	238	-
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนอื่น					
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		(5,730)	(5,730)	-	-
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย		188	188	-	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	22.3	20,971	42,010	20,971	42,010
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย	22.4	51,887	51,887	51,887	51,887
ยังไม่ได้จัดสรร		1,190,164	1,182,603	964,705	920,996
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		1,267,619	345,866	1,065,637	143,884
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		5,135,935	4,172,345	4,714,036	3,714,298
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม					
		731,004	495,940	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		5,866,939	4,668,285	4,714,036	3,714,298
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		20,841,603	16,702,068	14,900,546	11,666,249

ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

(ลงชื่อ).....กรรมการ (ลงชื่อ).....กรรมการ  
(นางสุนันทา ตั้งสรรเสริญ) (นายมณฑิธร ชิ่งคำนุ่น)

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566  
“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	3	117,734	835,142	55,406
รายได้จากการให้บริการ	3	82,721	70,696	37,501
รายได้อื่น	24	83,152	22,780	71,795
รวมรายได้		<u>283,607</u>	<u>928,618</u>	<u>164,702</u>
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า		(87,357)	(563,624)	(45,122)
ต้นทุนการให้บริการ		(56,800)	(60,786)	(29,330)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		(32,314)	(67,760)	(19,475)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(72,573)	(101,667)	(39,700)
รวมค่าใช้จ่าย		<u>(249,044)</u>	<u>(793,837)</u>	<u>(133,627)</u>
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		34,563	134,781	31,075
รายได้ทางการเงิน	3	3,434	7,892	71,379
ต้นทุนทางการเงิน	3	(38,333)	(43,119)	(89,586)
กลับรายการขาดทุนจากการซื้อขายซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9		3,524	-	-
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า		(381)	474	-
กำไรก่อน (ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้		<u>2,807</u>	<u>100,028</u>	<u>12,868</u>
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	25	338	(22,893)	(2,593)
กำไรสำหรับงวด		<u>3,145</u>	<u>77,135</u>	<u>10,275</u>
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้		-	11,533	-
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		-	(2,307)	-
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด - สุทธิจากภาษี		-	9,226	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		<u>3,145</u>	<u>86,361</u>	<u>10,275</u>
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		4,932	78,700	10,275
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(1,787)	(1,565)	-
กำไรสำหรับงวด		<u>3,145</u>	<u>77,135</u>	<u>10,275</u>

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

(นางสุนันทา สิงสรเสริญ)

(นายมงคลเกียรติ ชิงคำนุ่น)

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566  
“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	4,932	87,610	10,275	105,729
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(1,787)	(1,249)	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	<u>3,145</u>	<u>86,361</u>	<u>10,275</u>	<u>105,729</u>
กำไรต่อหุ้น				
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	26.1	(0.005)	0.066	0.009
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นปรับลด (บาทต่อหุ้น)	26.2	(0.005)	0.066	0.084

ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินแนบย่อ

(ลงชื่อ).....กรรมการ (ลงชื่อ).....กรรมการ  
(นางสุนันทา สี่งสรรเจริญ) (นายมงคลเกียรติ ชิงคำนุ่น)

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น  
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566  
“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
<b>รายได้</b>					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	3	576,201	1,425,907	400,265	1,056,667
รายได้จากการให้บริการ	3	233,270	173,940	103,517	117,162
รายได้อื่น	24	465,123	253,129	260,093	157,700
รวมรายได้		<u>1,274,594</u>	<u>1,852,976</u>	<u>763,875</u>	<u>1,331,529</u>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า		(390,260)	(920,187)	(253,395)	(741,266)
ต้นทุนการให้บริการ		(166,053)	(160,060)	(79,217)	(100,743)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		(119,582)	(200,439)	(73,457)	(115,620)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(307,286)	(274,710)	(186,748)	(145,975)
รวมค่าใช้จ่าย		<u>(983,181)</u>	<u>(1,555,396)</u>	<u>(592,817)</u>	<u>(1,103,604)</u>
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		291,413	297,580	171,058	227,925
<b>รายได้ทางการเงิน</b>					
รายได้ทางการเงิน	3	18,286	13,533	192,112	118,606
ต้นทุนทางการเงิน	3	(120,314)	(176,045)	(248,317)	(200,153)
ขาดทุนจากการถือค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9		(51,456)	-	-	-
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	13	(695)	700	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายรายได้ภาษีเงินได้		<u>137,234</u>	<u>135,768</u>	<u>114,853</u>	<u>146,378</u>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	25	(23,066)	(34,982)	(11,509)	(28,478)
กำไรสำหรับงวด		<u>114,168</u>	<u>100,786</u>	<u>103,344</u>	<u>117,900</u>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>					
กำไรจากการตีราคาที่ดิน	16	1,152,191	-	1,152,191	-
ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้		-	11,533	-	7,297
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		(230,438)	(2,307)	(230,438)	(1,460)
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด - สุทธิจากภาษี		<u>921,753</u>	<u>9,226</u>	<u>921,753</u>	<u>5,837</u>
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		<u><u>1,035,921</u></u>	<u><u>110,012</u></u>	<u><u>1,025,097</u></u>	<u><u>123,737</u></u>
<b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)</b>					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		67,196	111,700	103,344	117,900
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		46,972	(10,914)	-	-
กำไรสำหรับงวด		<u>114,168</u>	<u>100,786</u>	<u>103,344</u>	<u>117,900</u>

(ลงชื่อ).....กรรมการ (ลงชื่อ).....กรรมการ  
(นางสุนันทา สิงสรเสริญ) (นายอมฤตเชิร ชิงคำนุ่น)



บริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)  
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566  
“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		988,949	120,610	1,025,097	123,737
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		46,972	(10,598)	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		<u>1,035,921</u>	<u>110,012</u>	<u>1,025,097</u>	<u>123,737</u>
กำไรต่อหุ้น					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	26.1	0.038	0.094	0.087	0.099
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาทต่อหุ้น)	26.2	0.038	0.094	0.086	0.099

ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินแนบย่อ

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 งบการเงินรวม  
 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566  
 “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	จำนวน	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกิน (ค่ากว่า) ทุนอื่น				องค์ประกอบอื่นของ		ส่วนเกินทุน	รวมส่วนของ	ส่วนได้เสีย	รวมส่วนของ	
			ส่วนเกิน	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินค่าหุ้น		ส่วนของผู้ถือหุ้น						
					จากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	ส่วนเกินกว่าทุน	ส่วนเกินกว่าทุน	จากการดีราคา					ผู้ถือหุ้น
			ทั้งหมด	โดยได้การควบคุม	จากการรวมธุรกิจ	จากส่วนการถือหุ้น	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	ที่คืน	ของบริษัทย่อย	ควบคุม	
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 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
การรับชำระค่าหุ้น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,500	1,500
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	22.3	-	-	-	-	-	12,171	-	-	-	12,171	-	12,171
กลับรายการใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	22.3	-	-	-	-	-	(12,171)	-	-	-	(12,171)	-	(12,171)
จ่ายเป็นผล	22.2	-	-	-	-	-	-	-	(58,096)	-	(58,096)	-	(58,096)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-	120,610	-	120,610	(10,598)	110,012
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	1,185,645	1,369,876	-	(5,730)	188	-	36,152	1,154,148	-	-	3,740,279	683,469	4,423,748
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 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	
การเพิ่มทุนหุ้นสามัญ	22.3	7,056	48,021	-	-	(48,021)	-	-	-	7,056	-	7,056	
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	22.3	-	-	-	-	-	27,220	-	-	-	27,220	-	27,220
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุ	22.3	-	-	238	-	-	(238)	-	-	-	-	-	-
การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	100
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจากการลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200,000	200,000
จ่ายเป็นผล	22.2	-	-	-	-	-	-	-	(59,635)	-	(59,635)	-	(59,635)
จ่ายเงินปันผลโดยบริษัทย่อย	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,008)	(12,008)
กำไรสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-	67,196	-	67,196	46,972	114,168
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	921,753	921,753	-	921,753
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	-	-	67,196	921,753	988,949	46,972	1,035,921
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	1,192,701	1,417,897	238	(5,730)	188	20,971	51,887	1,190,164	1,267,619	5,135,935	731,004	5,866,939	

ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินแนบอยู่

(ลงชื่อ).....กรรมการ  
 (นางสุนันทา สິงสรรเสริญ)

(ลงชื่อ).....กรรมการ  
 (นายเมฆเชียร ชีงคำนุ่น)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
			จากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร	ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน		
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	1,185,645	1,369,876	-	-	36,152	674,283	-	-	3,265,956
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	22.3	-	-	12,171	-	-	-	-	12,171
กลับรายการใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อ	22.3	-	-	(12,171)	-	-	-	-	(12,171)
จ่ายเงินปันผล	22.2	-	-	-	-	(58,096)	-	-	(58,096)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	-	123,737	-	-	123,737
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	<u>1,185,645</u>	<u>1,369,876</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>36,152</u>	<u>739,924</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,331,597</u>
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 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	22.3	7,056	48,021	(48,021)	-	-	-	-	7,056
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	22.3	-	-	27,220	-	-	-	-	27,220
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุ	22.3	-	-	238	(238)	-	-	-	-
จ่ายปันผล	22.2	-	-	-	-	(59,635)	-	-	(59,635)
กำไรสำหรับงวด	-	-	-	-	-	103,344	-	-	103,344
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-	921,753	-	921,753
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	-	103,344	921,753	-	1,025,097
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	<u>1,192,701</u>	<u>1,417,897</u>	<u>238</u>	<u>20,971</u>	<u>51,887</u>	<u>964,705</u>	<u>1,065,637</u>	<u>-</u>	<u>4,714,036</u>

ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

(ลงชื่อ).....กรรมการ  
(นางสุนันทา สิงสรเสริญ)

(ลงชื่อ).....กรรมการ  
(นายมณฑิธร อึ้งคำนุ่น)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566  
“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับงวด	114,168	100,786	103,344	117,900
รายการปรับปรุง				
การเปลี่ยนแปลงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	51,456	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(108,598)	(34,100)	(108,739)	(34,167)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	67,060	76,958	38,622	40,325
ค่าใช้จ่ายประกันความเสียหาย (โอนกลับ)	(1,294)	499	(915)	975
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	6,148	3,969	3,229	2,518
รายได้ทางการเงิน	(18,286)	(13,533)	(192,112)	(118,606)
รายได้เงินปันผล	-	-	(57,992)	-
กลับรายการขาดทุนจากการซื้อขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(4,999)
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	695	(700)	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าคู่สัญญาของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(242,699)	(95,856)	(7,418)	(56,434)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงประเภทสินทรัพย์	3,380	-	3,380	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	23,066	34,982	11,509	28,478
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	27,220	-	27,220	-
ต้นทุนทางการเงิน	120,314	176,045	248,317	200,153
รายการระหว่างกันในกิจการร่วมค้า	47,997	-	-	-
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	-	-	-	-
ก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	90,627	249,050	68,445	176,143
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(157,999)	(364,814)	(136,221)	(184,835)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินลงทุน	5,734	1,574	1,143	216
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	(8,798)	32,962	(2,187)	3,694
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	17,869	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	(1,894,836)	(717,179)	(686,404)	76,108
ทรัพย์สินรอการขาย	(376)	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	(474,174)	(46,526)	-	3,474
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินลงทุนไม่หมุนเวียน	-	(52,782)	-	(4,920)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(2,471)	(20,471)	6,775	(73)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	11,898	93,168	(278,507)	(16,242)
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย	67,431	-	27,895	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	54,046	16,135	9,664	(25,628)
ค่าประกันความเสียหายจ่าย	(372)	(155)	(262)	(94)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	(1,339)	-	(1,339)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(431)	-	(431)	-
เงินสด (ใช้ไป) ได้มาจาก กิจกรรมดำเนินงาน	(2,291,852)	(810,377)	(990,090)	26,504
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(19,124)	(39,978)	-	(12,460)
กระแสเงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจาก กิจกรรมดำเนินงาน	(2,310,976)	(850,355)	(990,090)	14,044

(ลงชื่อ).....กรรมการ (ลงชื่อ).....กรรมการ  
(นางสุนันทา สิงสรเสริญ) (นายมณฑิร ชัยตำนาน)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566  
“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
ดอกเบี้ยรับ	14,982	13,533	117,704	92,088
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	(215)	183,801	(215)	183,801
เงินสดจ่ายเงินให้ผู้มีระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(25,950)	(156,000)	(1,047,579)	(1,011,919)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	168,300	79,889	531,431	285,692
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีการผูกพันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(5,091)	7,611	(3,491)	7,611
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(182,900)	(59,500)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	(78,050)	-	(78,050)	-
เงินสดจ่ายเงินให้ผู้มีระยะยาวแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(578,700)	(606,400)
เงินสดจ่ายในการซื้อที่ดินรอการพัฒนา	-	(1,830)	-	(1,830)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16,188	38,853	15,852	20,853
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,795)	(7,533)	(1,280)	(689)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	251,609	64,609	251,455	59,686
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(349,256)	(227,366)	(10,961)	(25,537)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์สิทธิการใช่	-	1,509	-	1,509
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช่	(280)	-	(280)	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(221)	(1,331)	-	(588)
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	57,992	-
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(9,779)	(4,255)	(929,022)	(1,055,223)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
ดอกเบี้ยจ่าย	(394,496)	(331,257)	(221,608)	(168,516)
เงินสดรับจากเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	13,090	189,229	13,090	189,229
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(13,090)	(89,408)	(13,090)	(89,408)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	706,500	72,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(477,500)	(72,000)
เงินสดรับจากหุ้นผู้ระดม	1,991,000	1,732,400	1,991,000	1,732,400
เงินสดจ่ายคืนหุ้นผู้ระดม	(679,500)	(1,054,500)	(679,500)	(1,054,500)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,495,328	1,667,637	1,630,796	1,225,878
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,300,223)	(1,060,977)	(1,087,704)	(712,388)
เงินสดจ่ายคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(3,215)	(2,287)	(2,769)	(1,448)
จ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้	(34,972)	(37,029)	(33,972)	(33,088)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	-	1,500	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนหุ้นบริษัทย่อย	200,000	-	-	-
เงินสดรับจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญถูกใช้สิทธิ	7,056	-	7,056	-
เงินสดจ่ายปันผล	(59,635)	(58,096)	(59,635)	(58,096)
เงินสดรับจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย	100	-	-	-
เงินสดจ่ายเงินปันผลให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(12,008)	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้จากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,209,435	957,212	1,772,664	1,030,063
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(111,320)	102,602	(146,448)	(11,116)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	626,307	425,931	315,021	251,685
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 กันยายน	514,987	528,533	168,573	240,569

ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

(ลงชื่อ).....กรรมการ (ลงชื่อ).....กรรมการ  
(นางสุนันทา สิงสรรเสริญ) (นายณชัย ชัยคำบุญ)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หมายเหตุ สารบัญ

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

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 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 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้ถือหุ้นลำดับสูงสุดของบริษัทคือ นายจรชัย สິงสรรเสริญ ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย โดยถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวนร้อยละ 38.21 และ ร้อยละ 35.98 ตามลำดับ

บริษัทดำเนินธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและบริหาร โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้บริการที่ปรึกษาและบริหารงานให้กับกลุ่มบริษัท

รายละเอียดของบริษัทย่อยและการร่วมค้า ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งในประเทศ	ส่วนได้เสียใน ความเป็นเจ้าของ		
			ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ร้อยละ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ร้อยละ	
<b>บริษัทย่อยตรง</b>					
บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด <sup>(5)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	0.50	99.98	
บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99	
บริษัท ไซมิส ควินส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	60.00	60.00	
บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๘ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	94.04	94.04	
บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการบริหารงานจัดการ ดูแลนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร	ไทย	99.98	99.98	
บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด <sup>(5)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	97.62	86.90	
บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99	
บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด	ศูนย์ฝึกอบรม	ไทย	99.97	99.97	
บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด	ร้านอาหาร	ไทย	59.97	59.97	
บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด	ให้คำปรึกษาส่งเสริมสุขภาพ	ไทย	51.00	51.00	
บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด	วิจัยและพัฒนา	ไทย	99.99	99.99	

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

**หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ**

**สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566**

**“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”**

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งในประเทศ	ส่วนได้เสียใน ความเป็นเจ้าของ	
			ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 ร้อยละ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ร้อยละ
<b>บริษัทย่อยทางตรง (ต่อ)</b>				
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด				
บริษัท ไซมิส ริงสิต จำกัด	บริหารสินทรัพย์	ไทย	70.00	70.00
บริษัท ไซมิส ริงสิต จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	22.10	22.10
บริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด	ให้บริการเช่าพื้นที่และอุปกรณ์ครัว	ไทย	99.99	99.99
บริษัท ไซมิส คลิ่งชัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	ไทย	60.00	70.00
บริษัท ไซมิส เอสเตท 1 จำกัด <sup>(1)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.98	-
บริษัท ไซมิส สอสพิทอลลิตี้ 1 จำกัด <sup>(2)</sup>	บริหารธุรกิจ โรงแรม	ไทย	99.98	-
บริษัท ไซมิส สอสพิทอลลิตี้ 2 จำกัด <sup>(3)</sup>	บริหารธุรกิจ โรงแรม	ไทย	99.98	-
<b>บริษัทย่อยทางอ้อม</b>				
บริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด <sup>(4)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	-
<sup>(1)</sup> บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12				
<sup>(2)</sup> บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12				
<sup>(3)</sup> บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12				
<sup>(4)</sup> บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2566 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12				
<sup>(5)</sup> ในระหว่างงวด บริษัทดังกล่าว ได้มีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนผู้ถือหุ้น ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12				
<b>การร่วมค้า</b>				
บริษัท ออกโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	51.00	51.00
บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด	ให้บริการด้านการบริหารจัดการ โรงแรม	ไทย	49.00	49.00
บริษัท ไซมิส พรานีนี จำกัด <sup>(6)</sup>	เพื่อสุขภาพประเภทเสริมความงาม	ไทย	60.00	-
บริษัท ไซมิส สอสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด <sup>(7)</sup>	พัฒนาโครงการและบริหารธุรกิจ โรงแรม	ไทย	51.00	-
บริษัท ไดนาสตี สโตน จำกัด <sup>(8)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	19.00	-
<sup>(6)</sup> บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทร่วมค้าของบริษัท เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13				
<sup>(7)</sup> บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทร่วมค้าของบริษัท เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2566 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13				
<sup>(8)</sup> บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทร่วมค้าของบริษัท เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2566 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13				

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายการและความสัมพันธ์อย่างมีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นงบการเงินนี้จึงอาจไม่แสดงถึงเงื่อนไขที่อาจมีอยู่หรือผลการดำเนินงานซึ่งอาจเกิดขึ้นในกรณีที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ดำเนินงานโดยปราศจากความสัมพันธ์ดังกล่าว



บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 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) ผลการดำเนินงานซึ่งยังไม่ได้ตรวจสอบที่ปรากฏในงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มิใช่เครื่องบ่งชี้และมีใช้การคาดการณ์ถึงผลการดำเนินงานเต็มปี
- (4) ข้อมูลบางประการซึ่งควรจะต้องแสดงอยู่ในงบการเงินประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินมิได้นำมาแสดงไว้ ณ ที่นี้ เนื่องจากมิได้มีการกำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวใน งบการเงินระหว่างกาล ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 จึงควรอ่านประกอบกับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งได้มีการตรวจสอบแล้ว
- (5) ข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาลและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยที่จัดทำตามกฎหมายในกรณี ที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความแตกต่างกัน ให้ใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นหลัก
- (6) รายการบัญชีระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดบัญชีออกจากงบการเงินระหว่างกาลรวมนี้แล้ว งบการเงินระหว่างกาลรวมสำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินระหว่างกาลของบริษัทย่อยสำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ซึ่งได้สอบทานแล้ว

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

#### (7) คุลยพินิจและประมาณการ

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

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารได้มีการใช้คุลยพินิจอย่างมีนัยสำคัญในการถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทและบริษัท และแหล่งข้อมูลสำคัญของความไม่แน่นอนในการประมาณการซึ่งถือปฏิบัติเช่นเดียวกันในการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ยกเว้นนโยบายการบัญชีที่สำคัญที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 (10) นโยบายที่สำคัญ

#### (8) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาทำเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ และข้อกำหนดทางการบัญชีให้ชัดเจนขึ้น การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินระหว่างกาลของกลุ่มบริษัทและบริษัท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

- (9) มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 เป็นต้นไป

เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2566 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและการอ้างอิงอันเนื่องมาจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาประกันภัย โดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงและเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและบริษัทมีดังนี้

**มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน**

การปรับปรุงนี้เป็นการแก้ไขข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของนโยบายการบัญชีจาก “นโยบายการบัญชีที่สำคัญ” เป็น “ข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ” โดยข้อมูลนโยบายการบัญชีจะมีสาระสำคัญ หากพิจารณาพร้อมกับข้อมูลอื่นที่รวมอยู่ในงบการเงินของกิจการแล้ว ข้อมูลนั้นสามารถคาดได้อย่างสมเหตุสมผลว่ามีอิทธิพลต่อการตัดสินใจบนข้อมูลของงบการเงินของผู้ใช้หลักของงบการเงินเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป

**มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด**

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

#### มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้

การปรับปรุงนี้เป็นการเพิ่มข้อกำหนดในการรับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ซึ่งก่อให้เกิดมูลค่าที่เท่ากันของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี เช่น สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินสัญญาเช่า และภาระผูกพันจากการรื้อถอน การปรับปรุงดังกล่าวมีผลบังคับใช้กับรายการที่เกิดขึ้นที่เริ่มในหรือหลังวันเริ่มต้นของรอบระยะเวลาเปรียบเทียบแรกสุดที่น่าเสนอ นอกจากนี้ ณ วันเริ่มต้นของรอบระยะเวลาเปรียบเทียบแรกสุดที่น่าเสนอ กิจการต้องรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี โดยรับรู้เท่ากับจำนวนที่เป็นไปได้ก่อนข้างแม้ว่ากิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้หักภาษีได้ และรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีและผลต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับรายการนั้น ผลกระทบสะสมของการเริ่มต้นถือปฏิบัติตามการแก้ไขเพิ่มเติมนี้ให้เป็นรายการปรับปรุงในกำไรสะสมยกมา (หรือองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น) ตามความเหมาะสม)

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้ประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว และเห็นว่าการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป

เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2565 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาประกันภัย ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ซึ่งกำหนดหลักการสำหรับการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การนำเสนอและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาประกันภัย โดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 นี้ ใช้แทนมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 เรื่อง สัญญาประกันภัย ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีรายการทางบัญชีที่ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

(10) นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลจัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์ นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ยกเว้นนโยบายการบัญชีที่เปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

**ทรัพย์สินรอการขาย**

ทรัพย์สินรอการขายแสดงตามราคาทุนรวมค่าใช้จ่ายในการโอนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินนั้นหรือมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ซึ่งมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนอ้างอิงตามราคาประเมินล่าสุด หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายในการขาย

กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขายจะรับรู้เป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อมีการจำหน่าย

**2.2 สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน**

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

### “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

#### 3. บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อยและการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 และ 13 ตามลำดับสำหรับความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท สิ่งสรรเสริญ จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน
บริษัท กุทธา 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**

**สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566**

**“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”**

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2566	2565	2566	2565
<b>บริษัทย่อย</b>				
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	13,971	14,728
รายได้ค่าบริการ	-	-	1,164	780
รายได้จากการขายสินค้า	-	-	171	159
ดอกเบี้ยรับ	-	-	70,982	42,451
ซื้อทรัพย์สิน	-	-	79	461
ค่าบริการ	-	-	2,635	5,102
ดอกเบี้ยจ่าย <sup>(1)</sup>	-	-	1,929	44
<b>การร่วมค้า</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	8,339	49,042	8,339	49,042
รายได้ค่าบริหารจัดการ	1,250	1,072	1,250	1,072
รายได้ค่านายหน้า	258	1,535	258	1,535
ดอกเบี้ยรับ	4	3,249	4	3,249
ค่าบริการ	3,527	190	1,152	-
<b>บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
ดอกเบี้ยจ่าย <sup>(1)</sup>	328	329	-	-
<b>ผู้บริหารสำคัญ</b>				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	11,641	10,423	8,089	7,937
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	322	363	249	289

<sup>(1)</sup> ดอกเบี้ยจ่ายข้างต้นบางส่วนได้รวมอยู่ในต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่เกิดขึ้นระหว่างงวด

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	2566	2565	2566	2565
<b>บริษัทย่อย</b>				
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	37,698	45,719
รายได้ค่าบริการ	-	-	2,616	2,110
รายได้ขายจากการขายสินค้า	-	-	631	350
ดอกเบี้ยรับ	-	-	186,052	109,293
ซื้อทรัพย์สิน	-	-	122	823
ค่าบริการ	-	-	9,295	7,042
เงินปันผล	-	-	57,992	-
ดอกเบี้ยจ่าย <sup>(1)</sup>	-	-	3,312	103
<b>การร่วมค้า</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	103,166	91,871	179,666	91,871
รายได้ค่าบริหารจัดการ	4,049	1,381	4,049	1,381
รายได้ค่านายหน้า	1,006	3,174	1,006	3,174
ดอกเบี้ยรับ	4,451	8,693	4,451	8,693
ค่าบริการ	7,759	950	2,188	190
<b>บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	15,288	-	9,210
ดอกเบี้ยจ่าย <sup>(1)</sup>	975	975	-	-
<b>ผู้บริหารสำคัญ</b>				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	36,795	36,230	26,678	28,869
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	967	1,151	749	920
ผลประโยชน์ที่จ่ายโดยหุ้นเป็นเกณฑ์	12,963	-	10,374	-

<sup>(1)</sup> ดอกเบี้ยจ่ายข้างต้นบางส่วนได้รวมอยู่ในต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่เกิดขึ้นระหว่างงวด



บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการเกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
<b>ลูกหนี้การค้า</b>				
บริษัทย่อย	-	-	5,074	5,555
การร่วมค้า	4,395	5,448	4,377	5,448
รวม	<u>4,395</u>	<u>5,448</u>	<u>9,451</u>	<u>11,003</u>
<b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>				
<b>ดอกเบี้ยค้างรับ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	144,735	70,403
กิจการร่วมค้า	4	-	4	-
รวม	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>144,739</u>	<u>70,403</u>
<b>อื่น ๆ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	3,883	14,373
การร่วมค้า	566	10	329	10
รวม	<u>566</u>	<u>10</u>	<u>4,212</u>	<u>14,383</u>
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	<u>570</u>	<u>10</u>	<u>148,951</u>	<u>84,786</u>
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทย่อย	-	-	2,611,114	1,952,616
การร่วมค้า	20,150	162,500	20,150	162,500
รวม	<u>20,150</u>	<u>162,500</u>	<u>2,631,264</u>	<u>2,115,116</u>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม และเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันเป็นสกุลเงินบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ที่แท้จริง	ที่แท้จริง				
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565	2566	2565
	(ร้อยละต่อปี)					
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>						
<b>บริษัทย่อย</b>						
บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด	0.73 - 7.90	0.49 - 8.55	-	-	252,086	209,697
บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๘ จำกัด	0.49 - 8.55	0.49 - 8.55	-	-	634,000	629,000
บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด	0.49 - 8.55	0.46 - 8.55	-	-	995,500	661,000
บริษัท ไซมิส เทสท์ จำกัด	0.73 - 8.55	0.46 - 8.55	-	-	49,600	40,000
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส						
แอนด์ เวลธ์ จำกัด	7.34 - 8.06	4.53 - 8.55	-	-	110,028	12,000
บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด	4.53 - 8.06	4.53 - 7.34	-	-	10,900	4,000
บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด	0.73 - 8.55	0.46 - 8.55	-	-	268,000	125,000
บริษัท ไซมิส คลิ่งชัน จำกัด	6.45 - 8.06	5.50 - 8.55	-	-	246,500	236,919
บริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด	0.73 - 8.06	0.46 - 7.75	-	-	38,000	33,500
บริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด	7.75 - 7.90	7.34	-	-	6,500	1,500
			-	-	2,611,114	1,952,616
<b>การร่วมค้า</b>						
บริษัท ออกโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด	-	0.46 - 8.55	-	162,500	-	162,500
บริษัท ไดนาสตี สโตน จำกัด	2.00	-	20,150	-	20,150	-
รวม			20,150	162,500	2,631,264	2,115,116

## บริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

### “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันเป็นสกุลเงินบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง		อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565

(ร้อยละต่อปี)

#### เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

##### บริษัทย่อย

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมเงินระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (“ผู้กู้”) จำนวน 2,157.23 ล้านบาท และ 1,578.53 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง บริษัทยินยอมให้เงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นที่รับชำระหนี้จากผู้กู้ที่ต่อเมื่อสถาบันการเงินดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้ผู้กู้ดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน บริษัทจึงจัดประเภทเงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>				
บริษัทย่อย	-	-	320	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,332	-	-	-
รวม	1,332	-	320	-
<b>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>				
<b>เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อขาย</b>				
การร่วมค้า	49,440	80,539	49,440	80,539
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3,356	3,237	-	167
รวม	52,796	83,776	49,440	80,706
<b>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</b>				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	7,059	6,084	-	-
รวม	7,059	6,084	-	-
<b>อื่น ๆ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	8,383	16,712
การร่วมค้า	64,601	200,882	63,312	200,882
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	2,034	483	488	483
รวม	66,635	201,365	72,183	218,077
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	126,490	291,225	121,623	298,783
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทย่อย	-	-	229,000	-
รวม	-	-	229,000	-



## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

### “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันเป็นสกุลเงินบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท					
	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
	(ร้อยละต่อปี)					
<b>เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคล ที่เกี่ยวข้องกัน</b>						
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>

### เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จากกรรมการและผู้ถือหุ้น (“ผู้ให้กู้”) โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีกำหนดชำระคืนเมื่อ ทวงถาม เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมระยะสั้น ดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นที่รับชำระหนี้จากกลุ่มบริษัทและบริษัทที่ต่อเมื่อธนาคารพาณิชย์ดังกล่าวได้รับชำระหนี้ เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้บริษัทย่อยดังกล่าวดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นที่มีอยู่เป็น หุ้นเพิ่มทุน กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

### สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทได้ทำสัญญาหลายฉบับกับบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยบริษัทจะให้หรือรับบริการ การบริการด้านทรัพยากร บุคคลและบริหารจัดการแผนกต่าง ๆ และบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการดำเนินธุรกิจตามปกติของ กลุ่มบริษัท โดยบริษัทจะรับหรือจ่ายค่าบริการเหล่านี้ตามอัตราค่าบริการและมีผลบังคับใช้ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

4. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
เงินสด	1,365	2,164	721	1,184
เงินฝากกระแสรายวันและออมทรัพย์	513,622	624,143	167,852	313,837
รวม	514,987	626,307	168,573	315,021

หน่วย : พันบาท

5. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
ลูกหนี้การค้า				
- บริษัทย่อย	3	-	5,074	5,555
- การร่วมค้า	3	4,395	4,377	5,448
- บริษัทอื่น		5,914	2,499	580
		10,309	11,950	11,583
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(100)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า		10,209	11,950	11,583

หน่วย : พันบาท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หมายเหตุ	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ	482,212	485,722	100,271	86,633
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2,432)	(2,432)	(1,246)	(1,246)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการสุทธิ	479,780	483,290	99,025	85,387
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	58,200	50,676	23,065	15,671
เงินประกันค่าสาธารณูปโภค	8,675	8,448	5,115	5,077
ดอกเบี้ยค้างรับ				
- บริษัทย่อย	3	-	144,735	70,403
- กิจการร่วมค้า	3	4	4	-
- บริษัทอื่น		2,206	-	-
		2,210	144,739	70,403
อื่น ๆ				
- บริษัทย่อย	3	-	3,883	14,373
- การร่วมค้า	3	566	329	10
- บริษัทอื่น		366,791	161,302	104,722
		367,357	165,514	119,105
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(58,124)	-	-	-
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	858,098	721,010	437,458	295,643
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	868,307	727,082	449,408	307,226



บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระ ได้ดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
<b>บริษัทย่อย</b>				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-	5,074	4,581
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	-	20
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	-	-	-	509
มากกว่า 12 เดือน	-	-	-	445
ลูกหนี้การค้า - บริษัทย่อย	-	-	5,074	5,555
<b>การร่วมค้า</b>				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	867	5,015	849	5,015
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	1,279	433	1,279	433
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	1,897	-	1,897	-
มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	352	-	352	-
ลูกหนี้การค้า - การร่วมค้า	4,395	5,448	4,377	5,448
<b>บริษัทอื่น</b>				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	5,740	616	2,497	580
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	25	8	-	-
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	18	-	2	-
มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	31	-	-	-
มากกว่า 12 เดือน	100	100	-	-
	5,914	724	2,499	580
<b>หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น</b>	(100)	(100)	-	-
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น - สุทธิ	5,814	624	2,499	580

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัทมีระยะเวลา 30 วัน

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

### “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้การค้าด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้การค้าประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้ และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกหนี้ในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนในอัตราร้อยละ 100 สำหรับลูกหนี้ทุกรายการที่ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตได้บ่งชี้ว่าลูกหนี้เหล่านี้จะไม่สามารถเรียกชำระได้

## 6. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
	การรับชำระขั้นต่ำตามสัญญาเช่าที่จะได้รับ			
ยอดลูกหนี้ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุน:				
ปีที่ 1	3,860	25,034	1,926	1,926
ปีที่ 2	4,020	25,470	2,006	1,926
ปีที่ 3	4,246	26,184	2,119	2,054
ปีที่ 4	4,246	26,248	2,119	2,119
ปีที่ 5	4,423	18,177	2,207	2,119
ถัดจากปีที่ 5	12,354	35,480	6,180	7,858
การรับชำระตามสัญญาเช่าที่ไม่คิดลด	33,149	156,593	16,557	18,002
หัก รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	(14,761)	(83,669)	(7,849)	(9,041)
เงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า	18,388	72,924	8,708	8,961

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
การรับชำระตามสัญญาเช่าที่ไม่คิดลด				
วิเคราะห์ตามการครบกำหนด:				
ได้รับคืนภายใน 12 เดือน	3,860	25,034	1,926	1,926
ได้รับคืนหลังจาก 12 เดือน	29,289	131,559	14,631	16,076
	<u>33,149</u>	<u>156,593</u>	<u>16,557</u>	<u>18,002</u>

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
เงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าวิเคราะห์				
ตามการครบกำหนด:				
ได้รับคืนภายใน 12 เดือน	919	4,356	394	345
ได้รับคืนหลังจาก 12 เดือน	17,469	68,568	8,314	8,616
	<u>18,388</u>	<u>72,924</u>	<u>8,708</u>	<u>8,961</u>

ในระหว่างงวด ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนลดลงนอกเหนือจากการจ่ายชำระปกติด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญายกเลิกสัญญาเช่าและขายสินทรัพย์ให้กับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์ที่ให้เช่าเป็นของบริษัทดังกล่าวทันที ซึ่งทำให้กลุ่มบริษัทกลับรายการลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่เคยบันทึกและบันทึกลูกหนี้อื่นจากการขายสินทรัพย์ กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาเช่าและขายสินทรัพย์จำนวน 1.34 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ตารางต่อไปนี้จะแสดงจำนวนเงินที่รวมอยู่ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รายได้ทางการเงินจากเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าเงินทุน	758	4,332	394	410

ตารางต่อไปนี้จะแสดงจำนวนเงินที่รวมอยู่ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รายได้ทางการเงินจากเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าเงินทุน	2,297	5,190	1,192	685

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเฉลี่ยของสัญญาอยู่ที่ประมาณร้อยละ 15.12 - 18.00 และ 18.00 ต่อปี ตามลำดับ (สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 : ร้อยละ 15.12 - 48.61 และ 18.00 ต่อปี ตามลำดับ)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

7. เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้

เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	98,724	117,764
หัก รายได้รอตัดบัญชี	-	-
รวมเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิจากรายได้รอตัดบัญชี	98,724	117,764
บวก ดอกเบี้ยค้างรับ	5,861	809
รวมเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิจากรายได้รอตัดบัญชี และดอกเบี้ยค้างรับ	104,585	118,573
บวก การเปลี่ยนแปลงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	6,712	-
รวมเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิ	111,297	118,573
หัก เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิที่คาดว่าจะได้รับชำระ ภายในหนึ่งปี	(21,244)	(15,638)
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิที่คาดว่าจะได้รับชำระเกินกว่าหนึ่งปี	90,053	102,935

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีรายการเคลื่อนไหวของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ดังนี้

	หน่วย : พันบาท
	งบการเงินรวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	118,573
บวก ดอกเบี้ยค้างรับที่เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	5,052
โอนกลับค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	43
หัก สัดส่วนที่ลดลงจากการรับชำระเงินระหว่างงวด	(1,777)
สัดส่วนที่ลดลงจากการรับชำระ โดยการประมูลซื้อสินทรัพย์ระหว่างงวด	(6,654)
สัดส่วนที่ลดลงจากการขายเงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ทอดตลาดที่กรมบังคับคดี	(10,609)
การเปลี่ยนแปลงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	6,669
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	111,297

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

### “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทประมูลซื้อลูกหนี้เงินให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ด้วยยอดหนี้คงค้างตามสัญญาเดิมรวมจำนวน 184.27 ล้านบาท และดอกเบี้ยคงค้างตามสัญญาเดิมจำนวน 20.28 ล้านบาท (สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 : ไม่มี)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ของบริษัทย่อยมีหลักประกันที่ถือไว้ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยมีมูลค่าหลักประกันรวม 178.03 ล้านบาท และ 180.35 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีมูลค่าหลักประกันดังกล่าวอ้างอิงราคาประเมินของสถาบันการเงิน

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทประมาณการค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเป็นจำนวนเงินเท่ากับผลกำไรจากการด้อยค่า เนื่องจากกลุ่มบริษัทประเมินกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับชำระหนี้แล้วพบว่าเปลี่ยนแปลงในทางที่ดีขึ้น ดังนั้นกลุ่มบริษัทบันทึกการเปลี่ยนแปลงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเพื่อรับรู้การเปลี่ยนแปลงในทางที่ดีขึ้นของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเป็นผลกำไรจากการด้อยค่า

## 8. สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
<b>ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา</b>				
ที่ดิน	5,237,469	4,733,117	3,117,730	2,613,378
ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	4,580,470	2,332,836	942,099	398,919
ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน	1,075,194	721,666	650,219	487,990
	<u>10,893,133</u>	<u>7,787,619</u>	<u>4,710,048</u>	<u>3,500,287</u>
<b>สินค้ำสำเร็จรูป</b>				
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	1,163,648	2,156,056	173,160	633,047
บ้านพร้อมที่ดิน	31,915	101,133	31,915	101,133
หัก ค่าเผื่อจากมูลค่าสินค้ำลดลง	(487)	(487)	(206)	(206)
	<u>1,195,076</u>	<u>2,256,702</u>	<u>204,869</u>	<u>733,974</u>
วัสดุสิ้นเปลือง	8,130	5,143	2,094	1,227
สินค้ำสำเร็จรูปอื่น	3,144	1,647	820	-
	<u>12,099,483</u>	<u>10,051,111</u>	<u>4,917,831</u>	<u>4,235,488</u>

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

### “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนามูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 10,765.65 ล้านบาท และ 4,710.05 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 7,709.00 ล้านบาท และ 3,395.43 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองไว้เป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 19 20 และ 27)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำสินค้าสำเร็จรูปบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,023.44 ล้านบาท และ 195.92 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 1,941.96 ล้านบาท และ 611.16 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 19 20 และ 27)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายทางการเงินเข้าเป็นต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา จำนวน 353.53 ล้านบาท และ 162.23 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 : 156.77 ล้านบาท และ 93.70 ล้านบาท ตามลำดับ) (ดูหมายเหตุข้อ 28.1)

## 9. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2566	2565
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย		
เงินฝากประจำที่มีกำหนดระยะเวลามากกว่า 3 เดือนแต่ไม่เกิน 12 เดือน	4,268	4,053
รวมสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	4,268	4,053

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

#### 10. ทรัพย์สินรอการขาย

ทรัพย์สินรอการขาย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2566	2565
ทรัพย์สินรอการขาย	7,204	-
ทรัพย์สินรอการขายสุทธิ	<u>7,204</u>	<u>-</u>

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีรายการเคลื่อนไหวของทรัพย์สินรอการขาย มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท
	งบการเงินรวม
ณ วันที่ 1 มกราคม	-
บวก เพิ่มขึ้นจากการประมวลทรัพย์สิน - สุทธิ	6,828
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	<u>376</u>
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>7,204</u>

ทรัพย์สินรอการขายเป็นอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับโอนเพื่อรับชำระหนี้จากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ประเภทลูกหนี้สินเชื่อส่วนบุคคลที่มีหลักประกันและอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการประมวลทรัพย์สินของลูกหนี้ที่จำนองไว้จากการขายทอดตลาด

#### 11. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินฝากสถาบันการเงินประเภทฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกันสกุลเงินบาท จำนวน 18.93 ล้านบาท และ 17.33 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 13.84 ล้านบาท และ 13.84 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งเป็นเงินฝากประจำที่ครบกำหนดภายใน 3 เดือน ซึ่งมีไว้เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ โดยสามารถเบิกใช้ได้แต่ต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน 1.2 - 1.5 เท่าของจำนวนเงินที่เบิกใช้ (ดูหมายเหตุข้อ 20 และ 27)



บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
		สัดส่วน		ทุนชำระแล้ว		วิธีราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		เงินลงทุนในบริษัทย่อย	
		ความเป็นเจ้าของ		ณ วันที่		ณ วันที่		ของเงินลงทุน		ตามวิธีราคาทุน - สุทธิ	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
		2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
		(ร้อยละ)									
<b>บริษัทย่อยทางตรง</b>											
บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด <sup>(3)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	0.50	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 <sup>(2)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	97.62	86.90	220,000	40,000	214,759	34,759	-	-	214,759	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
บริษัท บริหารสินทรัพย์ 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 <sup>(1)</sup>	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	22.10	22.10	405,000	405,000	89,500	89,500	-	-	89,500	89,500
บริษัท ไฮบริด 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 แบล็ค ไซมิส จำกัด	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	60.00	70.00	1,000	1,000	600	700	-	-	600	700

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
		สัดส่วน		ทุนชำระแล้ว		วิธีการลงทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		เงินลงทุนในบริษัทย่อย	
		ความเป็นเจ้าของ						ของเงินลงทุน		ตามวิธีการลงทุน - สุทธิ	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม		
2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565		
(ร้อยละ)											
<b>บริษัทย่อยทางตรง</b>											
บริษัท ไซมิส แอสเสท 1 จำกัด	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามแผนการ	99.98	-	1,000	-	1,000	-	-	-	1,000	-
บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 1 จำกัด	บริหารธุรกิจโรงแรม	99.98	-	1,000	-	1,000	-	-	-	1,000	-
บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 2 จำกัด	บริหารธุรกิจโรงแรม	99.98	-	1,000	-	1,000	-	-	-	1,000	-
<b>รวม</b>						<b>1,003,057</b>	<b>820,157</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,003,057</b>	<b>820,157</b>
<b>บริษัทย่อยทางอ้อม</b>											
บริษัท รมรินทร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	-	10,000	-	10,000	-	-	-	10,000	-
(1)	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวร้อยละ 22.10 เป็นเงินจำนวน 89.50 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 4.50 ล้านบาท และเป็นหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 85.00 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 5.00 ล้านบาท และมีหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 4 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 400.00 ล้านบาท โดย หุ้นสามัญ 1 หุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง และหุ้นบุริมสิทธิ 1 ล้านหุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง ดังนั้นบริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว										
(2)	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวร้อยละ 97.62 เป็นเงินจำนวน 214.75 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 34.75 ล้านบาท และเป็นหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 180.00 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 40.00 ล้านบาท และมีหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 1.8 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 180 ล้านบาท โดย หุ้นสามัญ 1 หุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง และหุ้นบุริมสิทธิ 1 ล้านหุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง ดังนั้นบริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว										
(3)	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวร้อยละ 0.50 เป็นเงินจำนวน 1.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1.00 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 1.00 ล้านบาท และมีหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 2 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 200.00 ล้านบาท โดย หุ้นสามัญ 1 หุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง และหุ้นบุริมสิทธิ 1 ล้านหุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง ดังนั้นบริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว										

## บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

### “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

#### **บริษัท ไชมิส สุรวงศ์ จำกัด**

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

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

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

ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2566 บริษัทแห่งหนึ่งได้เข้าซื้อหุ้นบุริมสิทธิทั้งหมดจำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ซึ่งทำให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้นจำนวน 200.00 ล้านบาท และบริษัท ไชมิส สุรวงศ์ จำกัด ได้รับชำระค่าหุ้นครบถ้วนและได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2566

#### **บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด**

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติให้ บริษัท ไชมิส 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 ไชมิส พระรามเก้า จำกัด มีมติพิเศษอนุมัติให้การเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 180.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 40.00 ล้านบาท เป็น 220.00 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และเป็นหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 1,800,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2566 บริษัทได้เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวเป็นจำนวน 180 ล้านบาท และบริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด ได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2566

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

### **หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ**

**สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566**

**“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”**

#### **บริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด**

เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท แบล็ค ไซมิส 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 ไซมิส จำกัด ลดลงเหลือ ร้อยละ 60

#### **บริษัท ไซมิส ควินส์ จำกัด**

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

เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท มีมติอนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2564 ในวันที่ 5 พฤษภาคม 2566 ซึ่งบริษัท ได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 14 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 30.00 ล้านบาท

#### **บริษัท ไซมิส เอสเตท 1 จำกัด**

เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส เอสเตท 1 จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามแผนการพัฒนาธุรกิจ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 1.00 ล้านบาท บริษัท ได้ลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 1.00 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 99.98 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

#### **บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลิตี้ 1 จำกัด**

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

## บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

#### บริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลลิตี 2 จำกัด

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

#### บริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด

เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ไชมิส รังสิต จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 10 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 10 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 100 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2566

### 13. เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		วิธีส่วนได้เสีย		วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
		2566	2565	2566	2565	2566	2565
		(ร้อยละ)					
บริษัท ออกโต-จี๊ด (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	58,659	59,709	28,458	28,458
บริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด	ให้บริการด้านการบริหารจัดการโรงแรม	49.00	49.00	1,988	1,083	-	-
บริษัท ไชมิส พรานินิย จำกัด	เพื่อสุขภาพประเภทเสริมความงาม	60.00	-	325	-	600	-
บริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลลิตี 3 จำกัด	พัฒนาโครงการและบริหารธุรกิจโรงแรม	51.00	-	28,475	-	76,500	-
บริษัท ไดนาสตี สโตน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	19.00	-	703	-	950	-
				<u>90,150</u>	<u>60,792</u>	<u>106,508</u>	<u>28,458</u>

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

### **หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ**

**สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566**

**“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”**

#### **บริษัท ไชมิส พราวินีย จำกัด**

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

#### **บริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลิตี้ 3 จำกัด**

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลิตี้ 3 จำกัด เป็นการร่วมค้า เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการและบริหารธุรกิจโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,700,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 170.00 ล้านบาท และมีทุนจดทะเบียนที่ออกชำระแล้วเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 150.00 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 51 มีสถานะความสัมพันธ์เป็นการร่วมค้าตามข้อตกลงในหนังสือข้อตกลงของผู้ถือหุ้นซึ่งกำหนดให้มีอำนาจควบคุมร่วมกัน บริษัทร่วมค้าดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2566

ต่อมาเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลิตี้ 3 จำกัด อนุมัติพิเศษให้ลดทุนจดทะเบียนบริษัท จากทุนจดทะเบียนเดิม 170.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 150.00 ล้านบาท บริษัทร่วมค้าดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2566

#### **บริษัท ไดนาสตี สโตน จำกัด**

เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 13/2566 มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าลงนามสัญญา ร่วมทุนกับผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ไดนาสตี สโตน จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 20,000 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 30,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 5 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัทร่วมค้าเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,800 หุ้น มูลค่าหุ้น 100 บาท และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 5,700 หุ้น มูลค่าหุ้น 100 บาท เป็นเงินจำนวน 0.95 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท ในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 19

## บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

### “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ต่อมาเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท ไดนาสตี สโตน จำกัด มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทจากเดิม บริษัท ไดนาสตี สโตน จำกัด เปลี่ยนเป็น “บริษัท ไชมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด” บริษัทร่วมค้ำดังกล่าวได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2566

รายการเคลื่อนไหวในเงินลงทุนในการร่วมค้ำในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2566	2565
ณ วันที่ 1 มกราคม	60,792	65,577
ลงทุนเพิ่มระหว่างปี	78,050	-
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้ำ	(695)	700
หัก รายการระหว่างกัน	(47,997)	-
ณ วันที่ 30 กันยายน	<u>90,150</u>	<u>66,277</u>

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทมีกำไรที่รอรับรู้จากการขายต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาให้แก่การร่วมค้ำทั้งสิ้นจำนวน 48 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : ไม่มี) โดยกลุ่มบริษัทตัดรายการกำไรที่รอรับรู้จากการขายต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาไปยังเงินลงทุนในการร่วมค้ำทั้งจำนวน

รายการกระทบยอดข้อมูลทางการเงินข้างต้นกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียในการร่วมค้ำที่รับรู้ในงบการเงินรวมที่เป็นสาระสำคัญ ดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2566	2565
บริษัท ไชมิส ออสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด		
สินทรัพย์สุทธิของกิจการร่วมค้ำ	149,946	-
สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้ำ (ร้อยละ)	51	-
	<u>76,472</u>	<u>-</u>
หัก รายการระหว่างกัน	(47,997)	-
ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนในกิจการร่วมค้ำ	<u>28,475</u>	<u>-</u>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

14. ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ที่ดิน	-	242,387
ค่าพัฒนาที่ดินและค่าก่อสร้าง	-	7,646
	<u>-</u>	<u>250,033</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทนำที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาจำนวน 250.03 ล้านบาท ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 20 และ 27) (ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 : ไม่มี)

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

การเปลี่ยนแปลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงิน รวม	งบการเงิน เฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	865,963	733,045
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	1,795	1,280
โอนมาจากสินค้างเหลือ	420,654	196,101
โอนมาจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,274	6,669
โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(5,723)	(5,270)
จำหน่ายระหว่างงวด	(12,345)	(12,040)
กำไรจากการวัดมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในระหว่างงวด	242,699	7,418
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงประเภทสินทรัพย์	(3,380)	(3,380)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	<u>1,512,937</u>	<u>923,823</u>

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมเบ็ดเสร็จจำนวน 44.85 ล้านบาท และ 37.49 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 : จำนวน 31.17 ล้านบาท และ 24.60 ล้านบาท ตามลำดับ) (ดูหมายเหตุข้อ 24)



## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

### “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทประกอบด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและอาคารสำนักงานให้เช่า บริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีคิดจากต้นทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทนำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วนที่มีมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,359.78 ล้านบาท และ 861.05 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 865.37 ล้านบาท และ 642.74 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาว เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 19 20 และ 27)

## 16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การเปลี่ยนแปลงของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	3,178,333	1,012,932
เพิ่มระหว่างงวด - ราคาทุน <sup>(1)</sup>	333,310	10,077
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	1,152,191	1,152,191
โอนมาจากสินค้างเหลือ	361,159	178,169
โอนมาจากที่ดินและต้นทุนโครงการรอพัฒนา	249,207	249,207
โอนมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,723	5,270
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(3,274)	(6,669)
โอนมาจากสินทรัพย์สิทธิการใช้	143	143
จำหน่ายระหว่างงวด - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่จำหน่าย	(130,877)	(130,262)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(63,963)	(35,737)
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566</b>	<b>5,081,952</b>	<b>2,435,321</b>

<sup>(1)</sup> ยอดเพิ่มระหว่างงวดของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้รวมมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ซื้อระหว่างงวดและงานระหว่างก่อสร้างที่เกิดขึ้นระหว่างงวด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 4,382.06 ล้านบาท และ 2,291.98 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 2,780.06 ล้านบาท และ 889.39 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 19 20 และ 27)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

17. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	35,101	25,884	31,528	16,158
ลูกหนี้เงินประกัน	2,078	1,631	76	76
อื่น ๆ	2,050	2,054	1,485	1,919
<b>รวม</b>	<b>39,229</b>	<b>29,569</b>	<b>33,089</b>	<b>18,153</b>

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	หมายเหตุ	หน่วย : พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>					
- บริษัทย่อย	3	-	-	320	-
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	1,332	-	-	-
- บริษัทอื่น		488,493	443,534	168,698	137,514
<b>รวมเจ้าหนี้การค้า</b>		<b>489,825</b>	<b>443,534</b>	<b>169,018</b>	<b>137,514</b>
<b>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>					
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทอื่น		138,152	159,191	54,099	51,407

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย					
- การร่วมค้า	3	49,440	80,539	49,440	80,539
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	3,356	3,237	-	167
- บริษัทอื่น		1,359,155	1,096,031	186,789	127,644
รวมเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย		1,411,951	1,179,807	236,229	208,350
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		46,332	82,490	14,422	46,592
ดอกเบี้ยค้างจ่าย					
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	7,059	6,084	-	-
- บริษัทอื่น		57,265	29,910	55,828	29,118
รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย		64,324	35,994	55,828	29,118
ค่าส่งเสริมการขายค้างจ่าย		3,278	5,522	1,994	4,386
ค่านายหน้าค้างจ่าย		5,349	15,142	2,433	3,764
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		43,048	31,798	8,152	15,885
ภาษีรอนำส่ง		15,553	30,806	5,211	3,789
ค่าใช้จ่ายในการโอนรับล่วงหน้าจากลูกค้า		632	4,752	385	2,285
อื่น ๆ					
- บริษัทย่อย	3	-	-	8,383	16,712
- การร่วมค้า	3	64,601	200,882	63,312	200,882
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	2,034	483	488	483
- บริษัทอื่น		41,184	28,202	20,597	13,884
รวมอื่น ๆ		107,819	229,567	92,780	231,961
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		1,836,438	1,775,069	471,533	597,537
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		2,326,263	2,218,603	640,551	735,051

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

19. หุ้นกู้ระยะยาว

หุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

วันที่จำหน่าย	จำนวนหน่วย	อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา ต่อปี	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต่อปี	กำหนดชำระคืนดอกเบี้ย	กำหนดชำระคืนเงินต้น	หน่วย : พันบาท	
						งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
13 พฤษภาคม 2564	679,500	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.63	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 13 พฤษภาคม 2566	-	679,500
29 ตุลาคม 2564	624,100	คงที่ร้อยละ 6.25	ร้อยละ 6.87	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 24 เมษายน 2567	624,100	624,100
29 ตุลาคม 2564	400,000	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.53	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 29 ตุลาคม 2566	400,000	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	-
28 เมษายน 2566	675,400	คงที่ร้อยละ 6.50	ร้อยละ 7.57	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 28 กรกฎาคม 2567	675,400	-
30 สิงหาคม 2566	300,000	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.34	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 30 สิงหาคม 2568	300,000	-
30 สิงหาคม 2566	84,600	คงที่ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.47	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 30 เมษายน 2568	84,600	-
30 สิงหาคม 2566	465,400	คงที่ร้อยละ 7.25	ร้อยละ 7.30	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569	465,400	-
<b>รวมหุ้นกู้</b>						<b>4,948,300</b>	<b>3,636,800</b>
<b>หัก</b> ต้นทุนในการออกหุ้นกู้						<b>(37,383)</b>	<b>(29,566)</b>
						<b>4,910,917</b>	<b>3,607,234</b>
<b>หัก</b> ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						<b>(2,929,218)</b>	<b>(1,075,143)</b>
<b>หุ้นกู้ระยะยาว</b>						<b>1,981,699</b>	<b>2,532,091</b>

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาวซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้นประเภทไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 4,948,300 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 4,948.30 ล้านบาท หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยสินค้ำคงเหลือบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัท เงินฝากประจำสถาบันการเงิน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 8 11 15 และ 16)

ต่อมาเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2566 บริษัทได้ชำระหุ้นกู้ระยะยาวที่ครบกำหนด จำนวน 400,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 400 ล้านบาท เรียบร้อยแล้ว

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

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

## 20. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

20.1 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	6,805,141	5,610,036	3,932,074	3,388,982
หัก ต้นทุนในการออกเงินกู้ยืม	(13,213)	(14,853)	(9,525)	(10,141)
	6,791,928	5,595,183	3,922,549	3,378,841
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,237,404)	(898,688)	(2,237,404)	(898,688)
	4,554,524	4,696,495	1,685,145	2,480,153

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินหลายแห่งรวมจำนวน 14,540.60 ล้านบาท และ 9,216.20 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 13,995.50 ล้านบาท และ 8,272.20 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเท่ากับ MLR - ร้อยละ 2.85 ต่อปี ถึง MLR + ร้อยละ 0.55 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกเป็นสินค้ำคงเหลือ ที่ดินและต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินอาคารและอุปกรณ์ และค้ำประกันโดยบริษัทและกรรมการของบริษัทรายหนึ่งเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 8 14 15 และ 16) และมีเงื่อนไขให้บริษัทคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้นและดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ มีเงื่อนไขชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุไว้ในสัญญาเว้นแต่มีการปลดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทและบริษัทจะต้องชำระคืนเงินต้นตามสัดส่วนการปลดจำนองนั้นและต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2566 - 2575

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินและอื่น ๆ ที่กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องปฏิบัติตามในสัญญา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 7,735.46 ล้านบาท และ 5,284.13 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 8,385.50 ล้านบาท และ 4,884.20 ล้านบาท ตามลำดับ)

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

#### 21. เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่นแห่งหนึ่ง เป็นสกุลเงินบาท จำนวน 36.76 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.10 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ด้อยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากบริษัท ก็ต่อเมื่อธนาคารดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้กลุ่มบริษัทดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ด้อยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

#### 22. ทุนเรือนหุ้น เงินปันผลและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

##### 22.1 ทุนเรือนหุ้น

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีมีอนุมติการลดทุนจดทะเบียน โดยตัดหุ้นที่ยังมิได้จำหน่ายออกจำนวน 444,243 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,775,683,850 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,775,239,607 บาท

เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติ ดังนี้

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

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

### “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

#### 22.2 เงินปันผล

- เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีมีมติอนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2564 โดยเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2565 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.049 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 58.09 ล้านบาท
- เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีมีมติอนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2565 โดยเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.050 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 59.64 ล้านบาท

#### 22.3 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

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

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

### “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

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

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ มีรายละเอียด ดังนี้

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

มูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ วัลมูลค่าโดยวิธี 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
ช่วงเวลาที่เราคาดว่าจะมีผู้มาใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิครบ	4 เดือน	1 ปี 4 เดือน
อัตราเงินปันผลที่คาดหวัง	ร้อยละ 3.46	ร้อยละ 3.46
อัตราดอกเบี้ยปลอดความเสี่ยง (คิดลด)	ร้อยละ 0.98	ร้อยละ 1.44



## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

### “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

การเปลี่ยนแปลงในใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญในระหว่างงวดมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566				รายการระหว่างงวด		หน่วย : หุ้น	
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	ใช้สิทธิ	ริบสิทธิ	หมดอายุ	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566			
SA-ESOP-W1	7,090,741	(7,055,757)	(25,040)	(9,944)	-			
SA-ESOP-W2	6,986,140	-	(689,666)	-	6,296,474			

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

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกการขายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการเป็นจำนวน 27.22 ล้านบาท และ 14.66 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 : ไม่มี)

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

23. สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	12,388
เพิ่มขึ้น	1,494
ลดลง	(143)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(2,294)
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566</b>	<b>11,445</b>

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
<b>การวิเคราะห์ตามการครบกำหนด:</b>				
ปีที่ 1	4,539	4,111	3,939	3,516
ปีที่ 2	3,956	4,235	3,356	3,635
ปีที่ 3	3,149	3,305	2,549	2,705
ปีที่ 4	1,980	2,846	1,340	2,246
ปีที่ 5	1,282	1,377	622	722
ถัดจากปีที่ 5	3,071	4,009	1,530	1,974
	<u>17,977</u>	<u>19,883</u>	<u>13,336</u>	<u>14,798</u>
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(2,793)	(3,446)	(1,812)	(2,280)
<b>รวม</b>	<b><u>15,184</u></b>	<b><u>16,437</u></b>	<b><u>11,524</u></b>	<b><u>12,518</u></b>
<b>การจัดประเภท:</b>				
หนี้สินตามสัญญาเช่าหมุนเวียน	3,646	3,113	3,273	2,763
หนี้สินตามสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	11,538	13,324	8,251	9,755
<b>รวม</b>	<b><u>15,184</u></b>	<b><u>16,437</u></b>	<b><u>11,524</u></b>	<b><u>12,518</u></b>

กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า หนี้สินตามสัญญาเช่าได้รับการติดตามโดยแผนกบริหารเงินของกลุ่มบริษัท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

24. รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หน่วย : พันบาท			
	2566	2565	2566	2565
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	6,709	4,029	6,701	4,097
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	19,004	1,159	18,708	3,767
รายได้สุทธิจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย	170	973	109	708
รายได้จากการรับเงินประกันผลงาน	42,160	-	31,554	-
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13,725	11,296	12,915	9,290
อื่น ๆ	1,384	5,323	1,808	5,107
รวม	83,152	22,780	71,795	22,969

รายได้อื่นสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หน่วย : พันบาท			
	2566	2565	2566	2565
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	108,598	34,100	108,739	34,167
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	242,699	95,856	7,418	56,434
รายได้สุทธิจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย	945	53,247	576	805
รายได้จากการรับเงินประกันผลงาน	45,752	-	33,923	-
รายได้จากการขายเศษซาก	-	25,000	-	25,000
รายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	44,833	31,169	37,495	24,601
รายได้เงินปันผล	-	-	57,992	-
อื่น ๆ	22,296	13,757	13,950	16,693
รวม	465,123	253,129	260,093	157,700

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

25. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	90,907	50,267	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(447,668)	(166,344)	(310,362)	(68,415)
	<u>(356,761)</u>	<u>(116,077)</u>	<u>(310,362)</u>	<u>(68,415)</u>

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2566	2565	2566	2565	
	<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน :</b>				
	ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	(3,309)	(4,362)	-	(10,523)
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :</b>					
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง					
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	3,647	(18,531)	(2,593)	(14,288)	
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	<u>338</u>	<u>(22,893)</u>	<u>(2,593)</u>	<u>(24,811)</u>	

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีรายละเอียดดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน :</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	(11,643)	(21,012)	-	(10,523)
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง				
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(11,423)	(13,970)	(11,509)	(17,955)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	<u>(23,066)</u>	<u>(34,982)</u>	<u>(11,509)</u>	<u>(28,478)</u>

**การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง**

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริงสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

	อัตราภาษี ร้อยละ	หน่วย : พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
		จำนวน	จำนวน	จำนวน	จำนวน
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		2,807		100,028	
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	<u>(561)</u>		<u>(20,005)</u>	
รายการปรับปรุงผลกระทบของรายได้และ					
ค่าใช้จ่ายทางภาษี		899		(2,888)	
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	12	<u>338</u>	23	<u>(22,893)</u>	

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2566		2565	
	อัตราภาษี	จำนวน	อัตราภาษี	จำนวน
	ร้อยละ		ร้อยละ	
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		12,868		124,703
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	(2,574)	20	(24,940)
รายการปรับปรุงผลกระทบของรายได้และ				
ค่าใช้จ่ายทางภาษี		(19)		129
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	20	(2,593)	20	(24,811)

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริงสำหรับเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	2566		2565	
	อัตราภาษี	จำนวน	อัตราภาษี	จำนวน
	ร้อยละ		ร้อยละ	
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		137,234		135,768
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	(27,447)	20	(27,153)
รายการปรับปรุงผลกระทบของรายได้และ				
ค่าใช้จ่ายทางภาษี		4,381		(7,829)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	17	(23,066)	26	(34,982)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2566		2565	
	อัตราภาษี ร้อยละ	จำนวน	อัตราภาษี ร้อยละ	จำนวน
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		114,853		146,378
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	(22,971)	20	(29,275)
รายการปรับปรุงผลกระทบของรายได้และ ค่าใช้จ่ายทางภาษี		11,462		797
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	10	(11,509)	19	(28,478)

26. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

26.1 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 คำนวณจากกำไรสำหรับงวดที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทและบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างงวดในแต่ละปี โดยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ดังนี้

	หน่วย : พันบาท/หุ้น			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	4,932	78,700	10,275	99,892
ปรับปรุงกำไร (ขาดทุน) ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ ของบริษัทเพื่อวัตถุประสงค์ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น	(6,241)	78,700	10,275	99,892
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	1,192,701	1,185,645	1,192,701	1,185,645
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.005)	0.066	0.009	0.084

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	67,196	111,700	103,344	117,900
ปรับปรุงกำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ				
ของบริษัทเพื่อวัตถุประสงค์ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น	45,298	111,700	103,344	117,900
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	1,191,900	1,185,645	1,191,900	1,185,645
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.038	0.094	0.087	0.099

26.2 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยปรับจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยที่ถือโดยบุคคลกลุ่มภายนอกในระหว่างงวดปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดโดยสมมุติว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดได้แปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด กลุ่มบริษัทมีหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดคือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (ดูหมายเหตุข้อ 22.3) กลุ่มบริษัทคำนวณจำนวนหุ้นเทียบเท่าปรับลดโดยพิจารณาจากมูลค่าสิทธิซึ่งขึ้นอยู่กับมูลค่าที่เป็นตัวเงินของราคาตามสิทธิซื้อหุ้นที่มาพร้อมกับสิทธิเลือกซื้อหุ้น (กำหนดจากราคาถัวเฉลี่ยของหุ้นสามัญของบริษัทในระหว่างงวด) การคำนวณนี้ทำขึ้นเพื่อกำหนดจำนวนหุ้นสามัญที่ต้องบวกเพิ่มกับหุ้นสามัญโดยเหมือนมีการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ โดยไม่มีการปรับปรุงกำไรแต่อย่างใด มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	4,932	78,700	10,275	99,892
ปรับปรุงกำไร (ขาดทุน) ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของ				
บริษัทเพื่อวัตถุประสงค์ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น	(6,241)	78,700	10,275	99,892
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	1,192,701	1,185,645	1,192,701	1,185,645
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ปรับลด)	1,198,677	1,185,645	1,198,677	1,185,645
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด (บาท)	(0.005)	0.066	0.009	0.084



บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	67,169	111,700	103,344	117,900
ปรับปรุงกำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของ บริษัทเพื่อวัตถุประสงค์ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น	45,298	111,700	103,344	117,900
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	1,191,900	1,185,645	1,191,900	1,185,645
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ปรับลด)	1,198,641	1,185,645	1,198,641	1,185,645
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	0.038	0.094	0.086	0.099

หน่วย : พันบาท/พันหุ้น

27. สินทรัพย์ที่นำไปค้าประกัน

หมายเหตุ	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่		ณ วันที่		ณ วันที่		ณ วันที่	
	30 กันยายน		31 ธันวาคม		30 กันยายน		31 ธันวาคม	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	8	10,765,646	7,709,003	4,710,048	3,395,430			
สินค้าสำเร็จรูป	8	1,023,436	1,941,957	195,917	611,163			
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	11	18,928	13,838	17,329	13,838			
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	14	-	250,033	-	250,033			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	1,359,781	865,370	861,045	642,740			
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16	4,382,062	2,780,056	2,291,977	889,388			

หน่วย : พันบาท

28. ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

28.1 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายทางการเงินส่วนที่เป็นต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาจำนวน 353.53 ล้านบาท และ 162.23 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 : 156.77 ล้านบาท และ 93.70 ล้านบาท ตามลำดับ) (ดูหมายเหตุข้อ 8)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

28.2 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 30 กันยายน 2566
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	กระแสเงินสด รับ (จ่าย) สุทธิ	การเปลี่ยนแปลงที่ ไม่ใช่เงินสด	
หุ้นกู้ระยะยาว	3,607,234	1,281,563	22,120	4,910,917
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	5,595,183	1,190,070	6,675	6,791,928
หนี้สินตามสัญญาเช่า	16,437	(3,215)	1,962	15,184

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 30 กันยายน 2565
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	กระแสเงินสด รับ (จ่าย) สุทธิ	การเปลี่ยนแปลงที่ ไม่ใช่เงินสด	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคล ที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	-	(107,468)	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	99,821	(175)	99,646
หุ้นกู้ระยะยาว	2,731,243	677,900	(4,535)	3,404,608
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,624,191	606,660	(2,748)	5,228,103
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4,660	(2,287)	8,919	11,292
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคล ที่เกี่ยวข้องกัน	118,542	-	107,468	226,010

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลงที่	ณ วันที่
1 มกราคม	รับ (จ่าย) สุทธิ	ไม่ใช่เงินสด	30 กันยายน	
	2566		2566	
หุ้นกู้ระยะยาว	3,607,234	1,281,563	22,120	4,910,917
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,378,841	539,057	4,651	3,922,549
หนี้สินตามสัญญาเช่า	12,518	(2,769)	1,775	11,524

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลงที่	ณ วันที่
1 มกราคม	รับ (จ่าย) สุทธิ	ไม่ใช่เงินสด	30 กันยายน	
	2565		2565	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือ				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	-	(107,468)	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	99,821	(175)	99,646
หุ้นกู้ระยะยาว	2,731,243	677,900	(4,535)	3,404,608
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,795,033	513,490	(2,735)	3,305,788
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4,660	(1,448)	4,046	7,258
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคล				
ที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	107,468	107,468

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

- 28.3 การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ที่เกิดจากกิจกรรมดำเนินงานและกิจกรรมลงทุนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สินค้าคงเหลือ ออนไลน์ไปรษณีย์เพื่อการลงทุน	420,654	133,503	196,101	72,018
สินค้าคงเหลือ ออนไลน์ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	361,159	87,895	178,169	71,257
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ออนไลน์ อาคารและอุปกรณ์	5,723	-	5,270	-
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาออนไลน์สินค้าคงเหลือ	721	31,715	721	31,715
สินทรัพย์สิทธิการใช้ออนไลน์ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	143	-	143	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออนไลน์ไปรษณีย์เพื่อการลงทุน	3,274	39,986	6,669	39,896
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาออนไลน์ไปรษณีย์เพื่อการลงทุน	-	2,326	-	2,326
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาออนไลน์ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	249,207	-	249,207	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออนไลน์สินค้าคงเหลือ	-	347,106	-	347,106

29. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 29.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายชำระเงินตามสัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการที่จะก่อสร้างให้เสร็จตามสัญญาคงเหลืออีกจำนวน 2,983.41 ล้านบาท และ 889.05 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : จำนวน 3,316.04 ล้านบาท และ 746.42 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

- 29.2 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ทำสัญญาเช่าและบริการ ตามจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายค่าเช่าในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าและบริการที่บอกเลิกไม่ได้ มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
<b>ภายในหนึ่งปี</b>				
สกุลเงินบาท	40,319	87,361	11,930	7,936
สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ (เทียบเท่าสกุลเงินบาท)	514	486	129	122
<b>มากกว่าหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี</b>				
สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ (เทียบเท่าสกุลเงินบาท)	2,056	1,945	514	486
<b>มากกว่าห้าปี</b>				
สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ (เทียบเท่าสกุลเงินบาท)	1,028	1,459	257	365

- 29.3 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงินในนามกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการระดมทุนทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทซึ่งมียอดคงเหลือ ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565	30 กันยายน 2566	31 ธันวาคม 2565
หนังสือค้ำประกันสาธารณูปโภค	184,487	-	83,931	-
หนังสือค้ำประกันการอ่าวัด	-	82,479	-	-
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	-	440	-	-
	<u>184,487</u>	<u>82,919</u>	<u>83,931</u>	<u>-</u>

- 29.4 ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายชำระเงินค่าที่ดินสำหรับก่อสร้างโครงการตามสัญญาคงเหลือ 4.13 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 430.29 ล้านบาท)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

**30. ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงานและการจำแนกรายได้**

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ 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

ในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และให้บริการกับลูกค้าบุคคลภายนอกรายใดรายหนึ่งที่มีจำนวนเงินตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของรายได้รวม

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ส่วนงานดำเนินงานจำแนกตามประเภทธุรกิจและการจำแนกรายได้ในงบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 2565 มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม								รวม	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน									
	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานบริการ		ส่วนงานโรงแรม		ส่วนงานอื่น			
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง		ตลอดช่วงเวลา		ตลอดช่วงเวลา		ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง				
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
รายได้	106,726	835,142	11,627	17,627	71,094	42,398	11,008	10,671	200,455	905,838
ต้นทุน	(72,711)	(563,624)	(5,541)	(6,186)	(51,259)	(37,436)	(14,646)	(17,164)	(144,157)	(624,410)
กำไรขั้นต้น	34,015	271,518	6,086	11,441	19,835	4,962	(3,638)	(6,493)	56,298	281,428
รายได้อื่น									83,152	22,780
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย									(32,314)	(67,760)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(72,573)	(101,667)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน									34,563	134,781
รายได้ทางการเงิน									3,434	7,892
ต้นทุนทางการเงิน									(38,333)	(43,119)
กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9									3,524	-
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า									(381)	474
กำไรก่อน (ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้									2,807	100,028
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้									338	(22,893)
กำไรสำหรับงวด									3,145	77,135

ตารางดังกล่าวแสดงถึงยอดรวมของราคาของรายการซึ่งถูกปรับส่วนให้กับการะที่ต้องปฏิบัติที่ยังไม่สำเร็จหรือสำเร็จแต่เพียงบางส่วน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

	งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน								รวม	
	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานบริการ		ส่วนงานโรงแรม		ส่วนงานอื่น			
	ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง		ตลอดช่วงเวลา		ตลอดช่วงเวลา		ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง			
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
รายได้	536,622	1,425,907	68,769	53,247	164,501	94,525	39,579	26,168	809,471	1,599,847
ต้นทุน	(340,941)	(920,187)	(31,176)	(22,996)	(134,877)	(95,237)	(49,319)	(41,827)	(556,313)	(1,080,247)
กำไรขั้นต้น	195,681	505,720	37,593	30,251	29,624	(712)	(9,740)	(15,659)	253,158	519,600
รายได้อื่น									465,123	253,129
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย									(119,582)	(200,439)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(307,286)	(274,710)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน									291,413	297,580
รายได้ทางการเงิน									18,286	13,533
ต้นทุนทางการเงิน									(120,314)	(176,045)
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9									(51,456)	-
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า									(695)	700
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									137,234	135,768
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(23,066)	(34,982)
กำไรสำหรับงวด									114,168	100,786

ตารางดังกล่าวแสดงถึงยอดรวมของราคาของรายการซึ่งถูกบันทึกไว้กับภาระที่ต้องปฏิบัติที่ยังไม่สำเร็จหรือสำเร็จแต่เพียงบางส่วน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน



บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

สินทรัพย์ตามส่วนงานดำเนินงานจำแนกตามประเภทธุรกิจ ณ วันที่ 30 กันยายน 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	
30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม	
2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	
สินทรัพย์ส่วนงาน	18,627,830	14,250,755	216,392	259,127	1,857,284	2,061,314	140,097	130,872	20,841,603	16,702,068

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

#### 31. การวัดมูลค่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

รายการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินบางรายการของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีการวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

โดยตารางต่อไปนี้แสดงถึงข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

สินทรัพย์ทางการเงิน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม	เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		
	111,297	118,573	-	-	ระดับ 3	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลด โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายมีมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากมีระยะเวลาครบกำหนดที่สั้น

เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้เงินประกันผลงานหุ้นกู้ระยะยาว เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน วัดมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายซึ่งไม่แตกต่างจากมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่รายงานในงบแสดงฐานะการเงินอย่างมีสาระสำคัญ

#### 32. คดีฟ้องร้อง

- ในระหว่างปี 2565 บริษัทถูกผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่งฟ้องร้องดำเนินคดีเกี่ยวกับการผิดสัญญาก่อสร้างที่ศาลแพ่ง โดยมีทุนทรัพย์ 482.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ฟ้องแย้งผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าวในคดีเดียวกัน โดยมีทุนทรัพย์ฟ้องแย้ง 606.00 ล้านบาท โดยศาลแพ่งมีกำหนดนัดสืบพยานในเดือนมีนาคมและเมษายน 2567

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

- ในระหว่างปี 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องผู้รับเหมาก่อสร้างหนึ่งฟ้องร้องดำเนินคดีเกี่ยวกับการผิดสัญญา  
ก่อสร้างที่สถาบันอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์ 607.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ผู้รับเหมาก่อสร้าง  
ดังกล่าวได้ฟ้องแย้งบริษัทย่อยดังกล่าวในคดีเดียวกัน โดยมีทุนทรัพย์ฟ้องแย้ง 365.00 ล้านบาท  
โดยสถาบันอนุญาโตตุลาการมีกำหนดนัดสืบพยานในเดือนตุลาคมและพฤศจิกายน 2566 หลังจากการนัด  
สืบพยาน สถาบันอนุญาโตตุลาการมีกำหนดนัดปรึกษาทำคำชี้ขาด ในเดือนธันวาคม 2566

### 33. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2566