

ส่วนที่ 3.4 งบการเงิน

1. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นในหน้ารายงานของผู้สอบบัญชีต่อการเงินรวมของบริษัทประจำปี 2565 2566 และงวด 9 เดือน ปี 2567 ดังนี้

งบการเงิน	สรุปรายงานของผู้สอบบัญชี
งบการเงินรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567	นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 บริษัท ดีลอยท์ ทูช โรมัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด
งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 บริษัท ดีลอยท์ ทูช โรมัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด
งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 บริษัท ดีลอยท์ ทูช โรมัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

งบการเงิน	สรุปรายงานของผู้สอบบัญชี
งบการเงินรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567	<ul style="list-style-type: none"> ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 จากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โรมัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้สอบบัญชีได้ให้ข้อสรุปไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีว่า ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง “การรายงานทางการเงินระหว่างกาล” ในสาระสำคัญจากการสอบทาน
งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	<ul style="list-style-type: none"> ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 จากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โรมัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	<ul style="list-style-type: none"> ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 จากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โรมัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



1.2 ตารางสรุปข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

1) งบแสดงฐานะการเงินของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565-2566 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

งบแสดงฐานะการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	
	ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว		สอบทานแล้ว	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	626.31	3.75	511.97	2.36	97.66	0.43
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	727.08	4.35	795.49	3.67	556.84	2.46
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนหมุนเวียน	4.36	0.03	0.96	0.00	2.89	0.01
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	279.73	1.67	292.21	1.35	224.87	0.99
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	162.50	0.97	20.15	0.09	30.85	0.14
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี	15.64	0.09	22.00	0.10	19.16	0.08
สินค้าคงเหลือ	10,051.11	60.18	12,708.75	58.65	13,636.54	60.15
เงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับซื้อที่ดิน	174.98	1.05	47.59	0.22	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	4.05	0.02	4.38	0.02	4.55	0.02
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	7.41	0.03	7.49	0.03
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	12,045.75	72.12	14,410.90	66.51	14,580.83	64.31
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	13.84	0.08	8.43	0.04	14.09	0.06
เงินลงทุนในการร่วมค้า	60.79	0.36	89.43	0.41	87.05	0.38
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนไม่หมุนเวียน	68.57	0.41	17.22	0.08	16.22	0.07
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่คาดว่าจะได้รับชำระเกินกว่าหนึ่งปี	102.94	0.62	90.35	0.42	94.47	0.42
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	250.03	1.50	-	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	865.96	5.18	1,664.89	7.68	1,698.72	7.49
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	3,178.33	19.03	5,236.87	24.17	6,059.44	26.73
สินทรัพย์สิทธิการใช้	12.39	0.07	10.64	0.05	8.69	0.04
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	5.23	0.03	4.38	0.02	4.07	0.02
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	50.27	0.30	75.53	0.35	36.38	0.16
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	18.40	0.11	19.07	0.09	15.03	0.07
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	29.57	0.18	39.49	0.18	57.08	0.25
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	4,656.32	27.88	7,256.28	33.49	8,091.25	35.69
รวมสินทรัพย์	16,702.07	100.00	21,667.18	100.00	22,672.08	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
หนี้กู้ยืมระยะสั้น	-	-	-	-	49.87	0.22
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	29.93	0.13
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	92.80	0.43	90.61	0.40

SIAMESE ASSET
ASSET OF LIFE

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 3 บริษัทที่ออกตราสารหนี้

งบแสดงฐานะการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	
	ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว		สอบทานแล้ว	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	2,218.60	13.28	2,636.72	12.17	2,729.31	12.04
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
หุ้นกู้ระยะยาว	1,075.14	6.44	2,534.45	11.70	1,637.79	7.22
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	898.69	5.38	2,166.03	10.00	2,523.27	11.13
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3.11	0.02	3.70	0.02	3.36	0.01
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	26.38	0.12
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	-	100.00	0.46	726.47	3.20
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	8.22	0.05	2.04	0.01	37.07	0.16
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,203.77	25.17	7,535.74	34.78	7,854.05	34.64
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เจ้าหนี้ประกันผลงาน	102.12	0.61	212.61	0.98	221.93	0.98
หุ้นกู้ระยะยาว	2,532.09	15.16	1,985.07	9.16	3,844.85	16.96
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,696.50	28.12	5,134.81	23.70	3,759.26	16.58
หนี้สินตามสัญญาเช่า	13.32	0.08	10.59	0.05	8.52	0.04
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	36.76	0.22	36.76	0.17	36.76	0.16
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	226.01	1.35	226.01	1.04	226.01	1.00
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	44.81	0.27	58.97	0.27	64.48	0.28
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	166.34	1.00	458.37	2.12	422.89	1.87
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	12.07	0.07	10.30	0.05	12.97	0.06
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	7.59	0.04	8.19	0.04
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	7,830.02	46.88	8,141.09	37.57	8,605.86	37.96
รวมหนี้สิน	12,033.79	72.05	15,676.83	72.35	16,459.91	72.60
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 1,655,380,595 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	-	-	-	-	1,655.38	7.30
หุ้นสามัญ 1,775,945,183 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	-	-	1,775.95	8.20	-	-
หุ้นสามัญ 1,775,683,850 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,775.68	10.63	-	-	-	-
หุ้นสามัญ 1,200,650,454 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	-	-	-	-	-	-
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 1,198,907,004 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ชำระครบแล้ว	-	-	-	-	1,198.91	5.29
หุ้นสามัญ 1,192,701,447 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ชำระครบแล้ว	-	-	1,192.70	5.50	-	-
หุ้นสามัญ 1,185,645,690 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ชำระครบแล้ว	1,185.65	7.10	-	-	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,369.88	8.20	1,417.90	6.54	1,442.52	6.36



งบแสดงฐานะการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		ณ วันที่ 30 กันยายน 2567	
	ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว		สอบทานแล้ว	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุ	-	-	0.24	0.00	3.34	0.01
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนอื่น						
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(5.73)	(0.03)	(5.73)	(0.03)	(5.73)	(0.03)
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นให้บริษัทย่อย	0.19	0.00	0.19	0.00	0.19	0.00
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	42.01	0.25	26.00	0.12	-	-
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว						
ทุนสำรองตามกฎหมาย	51.89	0.31	59.95	0.28	59.95	0.26
ยังไม่ได้จัดสรร	1,182.60	7.08	1,304.87	6.02	1,533.65	6.76
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	345.87	2.07	1,267.62	5.85	1,267.62	5.59
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	4,172.35	24.98	5,263.73	24.29	5,500.44	24.26
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	495.94	2.97	726.62	3.35	711.73	3.14
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,668.29	27.95	5,990.35	27.65	6,212.17	27.40
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	16,702.07	100.00	21,667.18	100.00	22,672.08	100.00

SIAMESE ASSET
ASSET OF LIFE

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 3 บริษัทที่ออกตราสารหนี้

- 2) งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565-2566 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 และ 30 กันยายน 2567

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม				สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน			
	2565		2566		2566		2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	1,809.42	71.94	1,122.40	56.25	576.20	42.21	2,867.11	87.34
รายได้จากการให้บริการ	222.30	8.84	292.82	14.68	233.27	18.30	302.31	9.21
รายได้อื่น	483.33	19.22	580.09	29.07	465.12	36.49	113.29	3.45
รวมรายได้	2,515.05	100.00	1,995.31	100.00	1,274.59	100.00	3,282.71	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	(1,155.69)	(45.95)	(750.14)	(37.60)	(390.26)	(30.62)	(1,722.56)	(52.47)
ต้นทุนการให้บริการ	(211.54)	(8.41)	(226.69)	(11.36)	(166.05)	(13.03)	(268.00)	(8.16)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(264.26)	(10.51)	(174.38)	(8.74)	(119.58)	(9.38)	(419.77)	(12.79)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(403.17)	(16.03)	(400.70)	(20.08)	(307.29)	(24.11)	(339.40)	(10.34)
รวมต้นทุน	(2,034.65)	(80.90)	(1,551.91)	(77.78)	(983.18)	(77.14)	(2,749.72)	(83.76)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	480.39	19.10	443.40	22.22	291.41	22.86	532.99	16.24
รายได้ทางการเงิน	23.26	0.92	23.17	1.16	18.29	1.43	11.98	0.37
ต้นทุนทางการเงิน	(208.63)	(8.30)	(129.33)	(6.48)	(120.31)	(9.44)	(157.01)	(4.78)
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	-	-	(49.95)	(2.50)	(51.46)	(4.04)	(2.18)	(0.07)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(4.78)	(0.19)	(1.42)	(0.07)	(0.70)	(0.05)	(2.62)	(0.08)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้ (ค่าใช้จ่าย)	290.24	11.54	285.87	14.33	137.23	10.77	383.16	11.67
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(64.10)	(2.55)	(50.19)	(2.52)	(23.07)	(1.81)	(79.24)	(2.41)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี (งวด)	226.15	8.99	235.68	11.81	114.17	8.96	303.93	9.26
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น								
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง								
กำไรจากการตีราคาที่ดิน	432.33	17.19	1,152.19	57.75	1,152.19	90.40	-	-
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของ								
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	11.53	0.46	(3.91)	(0.20)	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(88.77)	(3.53)	(229.66)	(11.51)	(230.44)	(18.08)	-	-
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	355.09	14.12	918.63	46.04	921.75	72.32	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี (งวด) - สุทธิจากภาษี	355.09	14.12	918.63	46.04	921.75	72.32	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี (งวด)	581.24	23.11	1,154.31	57.85	1,035.92	81.27	303.93	9.26
ส่วนของกำไร (ขาดทุน) ที่เป็นของ :								
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	155.89	6.20	193.06	9.68	67.20	5.27	288.72	8.80
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	70.26	2.79	42.63	2.14	46.97	3.69	15.20	0.46
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี (งวด)	226.15	8.99	235.68	11.81	114.17	8.96	303.93	9.26

SIAMESE ASSET
ASSET OF LIFE

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 3 บริษัทที่ออกตราสารหนี้

3) งบกระแสเงินสดของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565-2566 และสำหรับงวด
เก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

งบกระแสเงินสดรวม (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2565	2566	2566	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี (งวด)	226.15	235.68	114.17	303.93
รายการปรับปรุง				
การเปลี่ยนแปลงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	51.46	2.18
(กลับรายการ) ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	-	49.95	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(259.90)	(108.69)	(108.60)	(4.09)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	98.30	95.74	67.06	91.25
ค่าใช้จ่ายรับประกันหลังการขาย (กลับรายการ)	-	-	-	2.87
ตัดจำหน่ายภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	-	-	-	-
(กลับรายการ) ค่าใช้จ่ายประกันความเสียหาย	2.40	(1.22)	(1.29)	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	5.30	8.18	6.15	6.50
ค่าใช้จ่ายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของพนักงาน	42.01	32.25	-	1.72
รายได้ทางการเงิน	(23.26)	(23.17)	(18.29)	(11.98)
กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	2.62
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	4.78	1.42	0.70	-
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(75.35)	(346.62)	(242.70)	(2.31)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงประเภทสินทรัพย์	-	3.38	3.38	-
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	64.10	50.19	23.07	79.24
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	-	27.22	-
ต้นทุนทางการเงิน	208.63	129.33	120.31	157.01
รายการระหว่างกันในการร่วมค้า	-	48.00	48.00	-
เงินสด (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนการ เปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	293.15	174.41	90.63	628.93
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(282.09)	(88.10)	(158.00)	231.31
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	68.49	6.45	5.73	0.35
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	31.75	(12.49)	(8.80)	67.35
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	(118.57)	21.50	17.87	4.88
สินค้าคงเหลือ	(1,372.84)	(3,075.24)	(1,894.84)	(819.26)
ทรัพย์สินรอการขาย	-	-	(0.38)	(0.08)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	-	-	-	4.05
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	(0.58)	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	3.47	127.39	(474.17)	47.59



งบกระแสเงินสดรวม (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2565	2566	2566	2567
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนไม่หมุนเวียน	-	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(18.80)	(10.59)	(2.47)	(17.59)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	170.42	15.64	11.90	275.21
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อขาย	-	338.86	67.43	(237.13)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	83.72	159.80	54.05	62.19
ค่าประกันความเสียหายจ่าย	(0.29)	(0.55)	(0.37)	(0.20)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(1.34)	(0.43)	-	(1.39)
จ่ายชดเชยพนักงานเมื่อเลิกจ้าง	-	-	(0.43)	(0.60)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	0.60
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,279.92)	(2,343.93)	(2,291.85)	246.20
เงินสดรับ (จ่าย) ภาษีเงินได้	(46.91)	(19.26)	(19.12)	(40.54)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,326.83)	(2,363.19)	(2,310.98)	205.66
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ดอกเบี้ยรับ	12.26	19.12	14.98	9.70
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	183.64	(0.33)	(0.22)	(0.16)
เงินสดจ่ายให้เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(162.50)	(25.95)	(25.95)	(10.70)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	79.89	168.30	168.30	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาวะผูกพันลดลง (เพิ่มขึ้น)	28.44	5.41	(5.09)	(5.56)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(78.05)	(78.05)	(0.25)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	-	-	-	-
เงินสดจ่ายในการซื้อที่ดินรอการพัฒนา	-	-	-	-
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	38.85	16.19	16.19	9.75
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(4.22)	(1.80)	(1.80)	-
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	639.43	252.25	251.61	7.41
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(302.55)	(461.95)	(349.26)	(468.56)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์สิทธิการใช้	1.51	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	(1.88)	(0.28)	(0.28)	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1.39)	(0.22)	(0.22)	(1.09)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	511.48	(107.31)	(9.78)	(459.57)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
ดอกเบี้ยจ่าย	(464.42)	(545.41)	(394.50)	(716.90)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	-	50.00
เงินสดจ่ายจากหุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	-	-
เงินสดรับจากเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	-	-	61.49
เงินสดจ่ายคืนเงินเบิกเกินบัญชีสถาบันการเงิน	-	-	-	(31.57)



งบกระแสเงินสดรวม (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน	
	2565	2566	2566	2567
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	189.23	105.89	13.09	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(189.23)	(13.09)	(13.09)	(2.19)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	-	-	(130.00)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	100.00	-	756.47
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	26.38
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	1,933.20	1,991.00	1,991.00	3,521.70
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(1,054.50)	(1,079.50)	(679.50)	(2,541.60)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,241.06	3,921.81	2,495.33	2,299.40
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,270.19)	(2,216.22)	(1,300.22)	(3,318.39)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(2.40)	(4.35)	(3.22)	(3.57)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้และหุ้นกู้	(41.73)	(39.48)	(34.97)	(47.80)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	-	-	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	1.80	-	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนหุ้นบุริมสิทธิในบริษัทย่อย	-	200.00	200.00	-
เงินสดรับจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญถูกใช้สิทธิ	-	7.06	7.06	6.21
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(242.10)	(59.64)	(59.64)	(59.95)
เงินสดรับจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย	-	0.10	0.10	0.49
เงินสดจ่ายจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย	(85.00)	-	-	(0.20)
เงินสดจ่ายเงินปันผลให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	(12.01)	(12.01)	(30.38)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,015.73	2,356.17	2,209.44	(160.41)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	200.38	(114.34)	(111.32)	(414.32)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	425.93	626.31	626.31	511.97
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	626.31	511.97	514.99	97.66

- 4) ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับการเงินของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565-2566 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2565	ปี 2566	9 เดือน ปี 2567
สินทรัพย์รวม	16,702.07	21,667.18	22,672.08
ลูกหนี้การค้า	6.07	14.60	10.49
สินค้าคงคลัง	10,051.11	12,708.75	13,636.54
หนี้สินรวม	12,033.78	15,676.83	16,459.91
เจ้าหนี้การค้า	443.53	646.43	743.23
ส่วนของผู้ถือหุ้น	4,668.29	5,990.35	6,212.17
รายได้รวม*	2,533.52	2,017.06	3,292.07
ค่าใช้จ่ายรวม**	2,034.65	1,601.86	2,751.90
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	498.87	415.20	540.18
กำไรสุทธิ (ขาดทุน)	226.15	235.68	303.93
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	(1,326.83)	(2,363.19)	205.66
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	511.48	(107.31)	(459.57)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,015.73	2,356.17	(160.41)

*รายได้รวม ประกอบด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า รายได้จากการให้บริการ รายได้อื่น รายได้ทางการเงิน และส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

**ค่าใช้จ่ายรวม ประกอบด้วย ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า ต้นทุนการให้บริการ ต้นทุนในการจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9 (ไม่รวมต้นทุนทางการเงินและภาษี)

5) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับการเงินของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565-2566 และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 30 กันยายน 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.87	1.91	1.86
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ¹	เท่า	0.41	0.19	0.09
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด ²	เท่า	(0.42)	(0.52)	0.03
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ³	เท่า	454.83	135.63	364.72
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	0	2	1
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าสำเร็จรูป ⁴	เท่า	0.95	1.35	2.18
ระยะเวลาขายสินค้าสำเร็จรูปเฉลี่ย	วัน	383	271	167
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า ⁵	เท่า	7.17	4.19	5.21
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย	วัน	50	87	70
วงจรเงินสด ⁶	วัน	333	186	98
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	32.71	30.98	37.19
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน ⁷	ร้อยละ	19.10	22.22	16.24
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	8.99	11.81	9.26
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ⁸	ร้อยละ	5.00	4.42	7.04
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	1.46	1.23	1.96
อัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร ¹⁰	ร้อยละ	8.24	6.06	7.60
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ ¹¹	เท่า	0.16	0.11	0.18
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest bearing debt to EBITDA ratio) ¹²	เท่า	15.70	23.84	16.10
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio : ICR) (EBITDA Basis) ¹³	เท่า	1.39	0.85	1.02
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio : DSCR) (EBITDA Basis) ¹⁴	เท่า	0.30	0.10	0.16
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด	ร้อยละ	21.09	40.20	39.58
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม	เท่า	0.46	0.47	0.39
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio)	เท่า	2.58	2.62	2.65
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ¹⁵	เท่า	2.01	2.03	2.07



อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 30 กันยายน 2567
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย-สุทธิ ต่อส่วนของ ผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสิทธิ) ¹⁶	เท่า	1.76	1.86	1.95
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ¹⁷ (B/E size to interest bearing debt ratio)	เท่า	-	-	-
อัตราส่วนเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่ มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด	ร้อยละ	59.69	60.69	49.81
อัตราส่วนการออกตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระ ดอกเบี้ยทั้งหมด	ร้อยละ	38.48	37.10	43.04
อัตราส่วนหนี้สินอื่น ๆ ที่มีภาระดอกเบี้ย ต่อหนี้สินที่ มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด ¹⁸	ร้อยละ	1.83	2.21	7.16
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน	เท่า	-	-	ไม่ต่ำกว่า 1.3 เท่า
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าหลักประกัน	ร้อยละ	-	-	-

หมายเหตุ :

* ปรับข้อมูลที่นำมาจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมหรืองบกระแสเงินสดรวม ให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized) โดยใช้ข้อมูลจากงบการเงินย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุดมาคำนวณ

- อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว คำนวณโดยใช้ (สินทรัพย์หมุนเวียน-สินค้าคงเหลือ-ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า) และหารด้วยหนี้สินหมุนเวียน
- อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด คำนวณโดยใช้กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน หารด้วยหนี้สินหมุนเวียนเฉลี่ย (ไม่รวมเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อขาย)
- อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า คำนวณโดยใช้รายได้จากการดำเนินงานหารด้วย (ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นสุทธิ-ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น) (เฉลี่ย)
- อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าสำเร็จรูป คำนวณโดยใช้ (ต้นทุนขายของสำเร็จรูปและสินค้า + ต้นทุนการให้บริการ + ต้นทุนในการจัดจำหน่าย + การเปลี่ยนแปลงของสินค้าสำเร็จรูป รวมวัสดุสิ้นเปลือง อาหารและเครื่องดื่ม และสินค้าสำเร็จรูปอื่น) หารด้วยสินค้าสำเร็จรูป รวมวัสดุสิ้นเปลือง อาหารและเครื่องดื่ม และสินค้าสำเร็จรูปอื่น (เฉลี่ย)
- อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า คำนวณโดยใช้ (ต้นทุนขายของสำเร็จรูปและสินค้า + ต้นทุนการให้บริการ + ต้นทุนในการจัดจำหน่าย + การเปลี่ยนแปลงของสินค้าสำเร็จรูป รวมวัสดุสิ้นเปลือง อาหารและเครื่องดื่ม และสินค้าสำเร็จรูปอื่น) หารด้วย (เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น-เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น) (เฉลี่ย)
- วงจรเงินสด (Cash Cycle) คำนวณโดยใช้ผลรวมของระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย บวกด้วยระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย และลบด้วยระยะชำระหนี้เฉลี่ย
- อัตรากำไรจากการดำเนินงาน คำนวณโดยใช้กำไรจากการดำเนินงาน หารด้วย รายได้รวม
- อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น คำนวณโดยใช้ส่วนของกำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้น หารด้วย ส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย
- อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม คำนวณโดยใช้กำไรสุทธิ หารด้วยสินทรัพย์รวมเฉลี่ย
- อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร คำนวณโดยใช้กำไรสุทธิบวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคา หารด้วยผลรวมของสินทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เฉลี่ย
- อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม คำนวณโดยใช้รายได้รวม หารด้วยสินทรัพย์รวมเฉลี่ย
- อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) คำนวณจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หารด้วย (กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้+ค่าเสื่อมราคา+ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนและสินทรัพย์อื่น)
- อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio : ICR) (EBITDA Basis) คำนวณจาก (กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้+ค่าเสื่อมราคา+ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนและสินทรัพย์อื่น) หารด้วยดอกเบี้ยจ่ายหรือต้นทุนทางการเงิน รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเข้าเป็นต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา

- 14) อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio : DSCR) (EBITDA Basis) คำนวณจาก (กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้+ค่าเสื่อมราคา+ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนและสินทรัพย์อื่น)หารด้วย (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี)
- 15) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณโดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น
- 16) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย-สุทธิ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดสิทธิ คำนวณโดยหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมดของผู้ถือหุ้นกู้ซึ่งไม่รวมถึง หนี้สินตามสัญญาเช่า ควบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และลบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ คำนวณโดยนับรวมเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้น
- 17) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 – 2566 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2567 บริษัทไม่มียอดคงค้างตัวเงินจ่ายใด ๆ
- 18) หนี้สินอื่น ที่มีภาระดอกเบี้ย ได้แก่ หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น และเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน