

ส่วนที่ 3.4 งบการเงิน

1. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

1.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นในหน้ารายงานของผู้สอบบัญชีต่องบการเงินรวมของบริษัทประจำปี 2567 - 2568 และประจำงวดสามเดือนปี 2569 ดังนี้

งบการเงิน	สรุปรายงานของผู้สอบบัญชี
งบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569	นางสาวปรกช จงกลสิริ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7150 บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส์ ไทยยุค สอบบัญชี จำกัด
งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	นางสาวปรกช จงกลสิริ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7150 บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส์ ไทยยุค สอบบัญชี จำกัด
งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส์ ไทยยุค สอบบัญชี จำกัด

งบการเงิน	สรุปรายงานของผู้สอบบัญชี
งบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569	<ul style="list-style-type: none"> ผู้สอบบัญชี : นางสาวปรกช จงกลสิริ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7150 จากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส์ ไทยยุค สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ความเห็นผู้สอบบัญชี : ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง “การรายงานทางการเงินระหว่างกาล” ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า
งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568	<ul style="list-style-type: none"> ผู้สอบบัญชี : นางสาวปรกช จงกลสิริ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7150 จากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส์ ไทยยุค สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ความเห็นผู้สอบบัญชี : ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	<ul style="list-style-type: none"> ผู้สอบบัญชี : นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 จากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส์ ไทยยุค สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ความเห็นผู้สอบบัญชี : ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



1.2 ตารางสรุปข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

1) งบแสดงฐานะการเงินของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567-2568 และสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

งบแสดงฐานะการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	
	ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว		สอบทาน	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	305.64	1.32	182.08	0.74	87.83	0.36
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนและลูกหนี้ขายผ่อนชำระหมุนเวียน	3.04	0.01	4.74	0.02	4.03	0.02
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	523.01	2.27	473.64	1.93	450.13	1.83
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	170.68	0.74	59.87	0.24	51.11	0.21
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	32.61	0.14	1.13	0.00	1.13	0.00
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี	16.64	0.07	9.68	0.04	6.40	0.03
สินค้าคงเหลือ	13,350.71	57.83	14,234.91	58.08	14,294.92	58.02
เงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับซื้อที่ดิน	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	4.58	0.02	0.04	0.00	0.06	0.00
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	13.62	0.06	26.35	0.11	37.02	0.15
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	14,420.52	62.47	14,992.44	61.17	14,932.62	60.61
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	5.49	0.02	5.44	0.02	5.44	0.02
เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	89.52	0.39	91.77	0.37	85.55	0.35
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	54.57	0.24	68.60	0.28	86.59	0.35
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนไม่หมุนเวียน	15.82	0.07	10.64	0.04	5.32	0.02
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่คาดว่าจะได้รับชำระเกินกว่าหนึ่งปี	78.87	0.34	61.15	0.25	53.91	0.22
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	27.95	0.11	27.95	0.11
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,762.42	7.63	2,633.46	10.74	2,868.04	11.64
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	6,275.60	27.18	6,260.71	25.54	6,230.40	25.29
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	317.88	1.38	301.08	1.23	297.35	1.21
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	4.31	0.02	4.67	0.02	4.46	0.02
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	40.06	0.17	30.80	0.13	31.85	0.13
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	18.46	0.08	19.76	0.08	4.77	0.02
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1.71	0.01	1.92	0.01	2.91	0.01
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	8,664.70	37.53	9,517.93	38.83	9,704.53	39.39
รวมสินทรัพย์	23,085.22	100.00	24,510.37	100.00	24,637.15	100.00
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	93.71	0.41	48.95	0.20	43.13	0.18



งบแสดงฐานะการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	
	ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว		สอบทาน	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	2,812.12	12.18	2,803.34	11.44	2,773.57	11.26
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	98.56	0.40	99.25	0.40
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
หุ้นกู้ระยะยาว	1,453.24	6.30	3,301.54	13.47	2,006.59	8.14
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,541.44	6.68	1,807.84	7.38	3,292.01	13.36
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	-	8.47	0.03	8.65	0.04
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3.07	0.01	3.06	0.01	2.45	0.01
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่น	549.56	2.38	248.23	1.01	374.97	1.52
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	138.33	0.60	149.93	0.61	149.93	0.61
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	80.45	0.35	117.76	0.48	109.08	0.44
รวมหนี้สินหมุนเวียน	6,671.91	28.90	8,587.67	35.04	8,859.62	35.96
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เจ้าหนี้ประกันผลงาน	175.66	0.76	171.41	0.70	172.54	0.70
หุ้นกู้ระยะยาว	4,511.31	19.54	3,327.36	13.58	3,932.44	15.96
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,791.03	20.75	4,690.28	19.14	3,926.84	15.94
หนี้สินตามสัญญาเช่า	22.36	0.10	18.80	0.08	16.32	0.07
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	-	703.41	2.87	699.15	2.84
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	107.47	0.47	127.62	0.52	127.62	0.52
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	71.30	0.31	70.47	0.29	73.58	0.30
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	393.93	1.71	387.15	1.58	384.61	1.56
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	16.80	0.07	18.19	0.07	17.78	0.07
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	6.26	0.03	14.42	0.06	18.84	0.08
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	10,096.12	43.73	9,529.10	38.88	9,369.71	38.03
รวมหนี้สิน	16,768.04	72.64	18,116.76	73.91	18,229.33	73.99
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 1,775,271,295 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,775.27	7.69	1,775.27	7.24	1,775.27	7.21
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 1,198,907,004 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ชำระครบแล้ว	1,198.91	5.19	1,198.91	4.89	1,198.91	4.87
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,442.52	6.25	1,442.52	5.89	1,442.52	5.86
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุ	3.34	0.01	3.34	0.01	3.34	0.01
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนอื่น						
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(5.73)	(0.02)	(5.73)	(0.02)	(5.73)	(0.02)



งบแสดงฐานะการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	
	ตรวจสอบแล้ว		ตรวจสอบแล้ว		สอบทาน	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นให้ บริษัทย่อย	0.19	0.00	(66.85)	(0.27)	(66.85)	(0.27)
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	-	-	-	-	-
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว						
ทุนสำรองตามกฎหมาย	59.95	0.26	59.95	0.24	59.95	0.24
ยังไม่ได้จัดสรร	1,629.13	7.06	1,659.41	6.77	1,669.57	6.78
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	1,267.62	5.49	1,267.62	5.17	1,267.62	5.15
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	5,595.92	24.24	5,559.16	22.68	5,569.33	22.61
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	721.27	3.12	834.45	3.40	838.50	3.40
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	6,317.18	27.36	6,393.61	26.09	6,407.82	26.01
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	23,085.22	100.00	24,510.37	100.00	24,637.15	100.00



2) งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567-2568 และสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม				สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	2567		2568		2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	4,105.01	86.60	1,558.12	57.32	627.60	67.12	327.91	50.23
รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม	406.84	8.58	609.69	22.43	147.55	15.78	183.39	28.09
รายได้จากการให้บริการ	58.20	1.23	60.88	2.24	15.63	1.67	14.03	2.15
รายได้ค่าเช่า	102.65	2.17	110.96	4.08	26.13	2.79	37.92	5.81
รายได้อื่น	67.36	1.42	378.61	13.93	118.08	12.63	89.57	13.72
รวมรายได้	4,740.05	100.00	2,718.26	100.00	934.99	100.00	652.81	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	(2,449.73)	(51.68)	(1,024.06)	(37.67)	(386.04)	(41.29)	(217.38)	(33.30)
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรม	(298.43)	(6.30)	(384.62)	(14.15)	(101.83)	(10.89)	(116.94)	(17.91)
ต้นทุนการให้บริการ	(52.01)	(1.10)	(43.28)	(1.59)	(12.18)	(1.30)	(8.80)	(1.35)
ต้นทุนรายได้ค่าเช่า	(31.95)	(0.67)	(28.07)	(1.03)	(6.41)	(0.69)	(9.04)	(1.39)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(633.63)	(13.37)	(274.87)	(10.11)	(106.38)	(11.38)	(65.47)	(10.03)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(579.00)	(12.22)	(456.99)	(16.81)	(140.36)	(15.01)	(112.10)	(17.17)
รวมค่าใช้จ่าย	(4,012.79)	(84.66)	(2,211.89)	(81.37)	(753.20)	(80.56)	(529.72)	(81.14)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	727.26	15.34	506.36	18.63	181.79	19.44	123.09	18.86
รายได้ทางการเงิน	15.79	0.33	9.82	0.36	3.27	0.35	2.20	0.34
ต้นทุนทางการเงิน	(227.24)	(4.79)	(295.87)	(10.88)	(65.18)	(6.97)	(83.58)	(12.80)
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	(2.92)	(0.06)	(4.97)	(0.18)	(2.44)	(0.26)	(2.10)	(0.32)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(0.16)	(0.00)	2.09	0.08	(0.12)	(0.01)	(5.82)	(0.89)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้ (ค่าใช้จ่าย)	512.73	10.82	217.43	8.00	117.33	12.55	33.80	5.18
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(101.54)	(2.14)	(79.48)	(2.92)	(21.91)	(2.34)	(12.21)	(1.87)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	411.20	8.67	137.95	5.08	95.41	10.20	21.59	3.31
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น								
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง								
กำไรจากการตีราคาที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของ	(2.80)	(0.06)	12.87	0.47	-	-	-	-
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้								
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	0.55	0.01	(2.58)	(0.09)	-	-	-	-
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(2.25)	(0.05)	10.29	0.38	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	(2.25)	(0.05)	10.29	0.38	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	408.95	8.63	148.25	5.45	95.41	10.20	21.59	3.31

SIAMESE ASSET
ASSET OF LIFE

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 3 บริษัทที่ออกตราสารหนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม				สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	2567		2568		2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนของกำไร (ขาดทุน) ที่เป็นของ :								
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	386.32	8.15	116.49	4.29	86.78	9.28	10.16	1.56
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	24.87	0.52	21.46	0.79	8.64	0.92	11.43	1.75
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	411.20	8.67	137.95	5.08	95.41	10.20	21.59	3.31



- 1) งบกระแสเงินสดของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567-2568 และสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

งบกระแสเงินสดรวม (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับงวดสาม เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม
	2567	2568	2569
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	411.20	137.95	21.59
รายการปรับปรุง			
การเปลี่ยนแปลงผลเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	2.92	4.97	2.10
หนี้สูญได้รับคืน	-	(16.64)	-
กลับรายการขาดทุนจากมูลค่าสินค้าลดลง	-	(0.49)	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(4.16)	6.44	1.61
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	134.56	125.19	48.93
ค่าใช้จ่ายรับประกันหลังการขาย (กลับรายการ)	6.82	1.58	(0.37)
(กลับรายการ) ค่าใช้จ่ายประกันความเสียหาย	-	-	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	9.23	11.27	2.50
ค่าใช้จ่ายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของพนักงาน	1.72	-	-
รายได้ทางการเงิน	(15.79)	(9.82)	(2.20)
รายได้เงินปันผล	-	-	-
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	0.16	(2.09)	5.82
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(24.44)	(179.02)	(69.62)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงประเภทสินทรัพย์	32.24	-	-
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	101.54	79.48	12.21
ต้นทุนทางการเงิน	227.24	295.87	83.58
รายการระหว่างกันในการร่วมค้า	-	-	-
เงินสด (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	883.23	454.68	106.14
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	263.07	50.63	56.74
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนและลูกหนี้ขายผ่อนชำระหมุนเวียน	0.97	(2.98)	(4.32)
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	121.53	110.81	8.76
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	24.75	(2.57)	(0.12)
สินค้าคงเหลือ	(813.63)	(891.16)	(63.05)
ทรัพย์สินรอการขาย	-	-	(0.42)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(6.22)	6.64	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	47.59	-	-
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	(16.54)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.36	(0.20)	(1.00)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	619.85	846.27	(32.14)
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	9.20	8.16	4.42



งบกระแสเงินสดรวม (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับงวดสาม เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม
	2567	2568	2569
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย	(530.35)	(473.36)	(3.70)
เจ้าหน้าที่เงินประกันผลงาน	62.39	(47.34)	(1.71)
ค่าประกันความเสียหายจ่าย	(0.33)	(0.18)	(0.04)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(1.39)	(1.57)	-
จ่ายชดเชยพนักงานเมื่อเลิกจ้าง	(5.92)	-	-
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	658.56	57.82	69.55
เงินสดรับ (จ่าย) ภาษีเงินได้	(60.18)	(55.01)	(27.48)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	598.38	2.81	42.07
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
ดอกเบี้ยรับ	12.72	11.10	1.89
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น)	(0.20)	4.54	(0.02)
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (2568: เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน)	(12.46)	(22.80)	-
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (2568: เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน)	-	26.34	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพันลดลง	2.95	0.04	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้าและบริษัทร่วม	(0.25)	(0.40)	-
เงินสดรับจากเงินปันผลกิจการร่วมค้า	-	0.25	0.40
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	9.75	19.98	9.09
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	8.94	56.52	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(489.11)	(104.99)	(1.82)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	(0.99)	(130.00)	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	(1.62)	(1.68)	-
เงินสดจรับจากเงินปันผลบริษัทย่อย	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(470.27)	(141.10)	9.55
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
ดอกเบี้ยจ่าย	(993.80)	(1,165.56)	(270.05)
เงินสดรับจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	156.75	629.71	13.98
เงินสดจ่ายคืนเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(155.84)	(583.86)	(19.81)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น	50.00	197.10	-
เงินสดจ่ายคืนจากหุ้นกู้ระยะสั้น	(50.00)	(100.00)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	664.20	706.30	167.20
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	(350.00)	(343.42)	(40.50)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	221.77	49.38
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(188.40)	(50.00)



งบกระแสเงินสดรวม (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับงวดสาม เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม
	2567	2568	2569
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	4,496.20	2,312.46	782.66
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(3,031.90)	(1,690.50)	(1,481.40)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,288.86	1,638.18	1,183.50
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(5,244.49)	(1,581.56)	(465.33)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	49.50	-
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	(2.76)	(4.10)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(4.00)	-
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	(4.24)	(8.40)	(4.03)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมการกู้เงิน	(76.36)	-	-
เงินสดจ่ายจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย	(0.20)	(0.20)	-
เงินสดรับจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย	0.49	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนหุ้นสามัญในบริษัทย่อย	-	41.66	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนหุ้นบุริมสิทธิในบริษัทย่อย	-	-	-
เงินสดรับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้น	6.21	-	-
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(59.95)	(95.91)	-
เงินสดจ่ายเงินปันผลให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(30.39)	(17.36)	(7.38)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(334.45)	14.74	(145.88)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(206.34)	(123.56)	(94.26)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	511.97	305.64	182.08
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	305.63	182.08	87.83

- 3) ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับการเงินของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567-2568 และสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2567	ปี 2568	งวดสามเดือน ปี 2569
สินทรัพย์รวม	23,085.22	24,510.37	24,637.15
ลูกหนี้การค้า	14.06	64.48	79.98
สินค้าคงคลัง	13,350.71	14,234.91	14,294.92
หนี้สินรวม	16,768.04	18,116.76	18,229.33
เจ้าหนี้การค้า	659.39	1,150.95	1,108.10
ส่วนของผู้ถือหุ้น	6,317.18	6,393.61	6,407.82
รายได้รวม*	4,755.68	2,730.16	649.19
ค่าใช้จ่ายรวม**	4,015.72	2,216.86	531.82
กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี	739.97	513.30	117.38
กำไรสุทธิ (ขาดทุน)	411.20	137.95	21.59
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	598.38	2.81	42.07
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	(470.27)	(141.10)	9.55
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(334.45)	14.74	(145.88)

*รายได้รวม ประกอบด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม รายได้จากการให้บริการ รายได้ค่าเช่า รายได้อื่น รายได้ทางการเงิน และส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า

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



4) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับการเงินของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567-2568 และสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.16	1.75	1.69
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว ¹	เท่า	0.13	0.08	0.07
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด ²	เท่า	0.10	0.00	0.02*
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ³	เท่า	286.46	39.68	27.56*
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	1	9	13*
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าสำเร็จรูป ⁴	เท่า	1.59	1.07	0.99*
ระยะเวลายาวสินค้าสำเร็จรูปเฉลี่ย	วัน	230	341	369*
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า ⁵	เท่า	3.16	1.54	1.29*
ระยะเวลาชำระหนี้เจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย	วัน	115	236	283*
วงจรเงินสด ⁶	วัน	116	114	99*
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	39.39	36.74	37.48
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน ⁷	ร้อยละ	15.61	18.88	17.98
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	8.67	5.08	3.31
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ⁸	ร้อยละ	12.02	8.08	7.00*
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	3.31	2.16	1.87*
อัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร ¹⁰	ร้อยละ	7.31	3.11	2.20*
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์ ¹¹	เท่า	0.21	0.11	0.10*
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest bearing debt to EBITDA ratio) ¹²	เท่า	14.98	22.76	25.45*
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio : ICR) (EBITDA Basis) ¹³	เท่า	1.03	0.63	0.63
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio : DSCR) (EBITDA Basis) ¹⁴	เท่า	0.23	0.11	0.10*
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด	ร้อยละ	28.84	38.99	40.72
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม	เท่า	0.38	0.36	0.40
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio)	เท่า	2.65	2.83	2.84
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย-สุทธิ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสถิติ) ¹⁵	เท่า	1.93	2.11	2.14



อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ¹⁶	เท่า	2.07	2.27	2.29
อัตราส่วนตัวเงินยืมต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ¹⁷ (B/E size to interest bearing debt ratio)	เท่า	-	-	-
อัตราส่วนเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด	ร้อยละ	49.04	45.05	49.47
อัตราส่วนการออกตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด	ร้อยละ	45.52	46.29	41.13
อัตราส่วนหนี้สินอื่น ๆ ที่มีภาระดอกเบี้ย ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด ¹⁸	ร้อยละ	5.44	8.67	9.39
สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน ¹⁹	เท่า	-	-	≥ 1.30
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าหลักประกัน	ร้อยละ	-	-	-

หมายเหตุ :

* ปรับข้อมูลให้นำมาจากงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมหรืองบกระแสเงินสดรวม ให้เป็นข้อมูลรายปี (Annualized) โดยใช้ข้อมูลจากงบการเงินย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุดมาคำนวณ

- อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว คำนวณโดยใช้ (สินทรัพย์หมุนเวียน-สินค้าคงเหลือ-ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า) และหารด้วยหนี้สินหมุนเวียน
- อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด คำนวณโดยใช้กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน หารด้วยหนี้สินหมุนเวียนเฉลี่ย (ไม่รวมเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย)
- อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า คำนวณโดยใช้รายได้จากการขายของสังหาริมทรัพย์และสินค้า หารด้วย (ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นสุทธิ-ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น) (เฉลี่ย)
- อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าสำเร็จรูป คำนวณโดยใช้ (ต้นทุนขายของสังหาริมทรัพย์และสินค้า + การเปลี่ยนแปลงของสินค้าสำเร็จรูป ไม่รวมวัสดุสิ้นเปลืองอาหารและเครื่องดื่ม และสินค้าสำเร็จรูปอื่น) หารด้วยสินค้าสำเร็จรูป รวมวัสดุสิ้นเปลืองอาหารและเครื่องดื่ม และสินค้าสำเร็จรูปอื่น (เฉลี่ย)
- อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า คำนวณโดยใช้ (ต้นทุนขายของสังหาริมทรัพย์และสินค้า + การเปลี่ยนแปลงของสินค้าสำเร็จรูป ไม่รวมวัสดุสิ้นเปลืองอาหารและเครื่องดื่ม และสินค้าสำเร็จรูปอื่น) หารด้วย (เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น-เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น) (เฉลี่ย)
- วงจรเงินสด (Cash Cycle) คำนวณโดยใช้ผลรวมของระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย บวกด้วยระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย และลบด้วยระยะชำระหนี้เฉลี่ย
- อัตรากำไรจากการดำเนินงาน คำนวณโดยใช้กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี หารด้วย รายได้รวม
- อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น คำนวณโดยใช้กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี หารด้วย ส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย
- อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม คำนวณโดยใช้กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี หารด้วยสินทรัพย์รวมเฉลี่ย
- อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร คำนวณโดยใช้กำไรสุทธิบวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคา หารด้วยผลรวมของของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินอาคาร และอุปกรณ์เฉลี่ย
- อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม คำนวณโดยใช้รายได้รวม ซึ่งรวมถึงรายได้ทางการเงิน หารด้วยสินทรัพย์รวมเฉลี่ย
- อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio) คำนวณจากหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หารด้วย (กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้+ค่าเสื่อมราคา+ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนและสินทรัพย์อื่น)
- อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio : ICR) (EBITDA Basis) คำนวณจาก (กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้+ค่าเสื่อมราคา+ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนและสินทรัพย์อื่น) หารด้วยดอกเบี้ยจ่ายหรือต้นทุนทางการเงิน รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเข้าเป็นต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา

- 14) อัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ (Debt Service Coverage Ratio : DSCR) (EBITDA Basis) คำนวณจาก (กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้+ค่าเสื่อมราคา+ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนและสินทรัพย์อื่น)หารด้วย (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี)
- 15) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย-สุทธิ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้นจะดำรงอัตราส่วนดังกล่าวตามข้อกำหนดสิทธิ ไม่เกิน 3:1 เท่า คำนวณโดยหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งไม่รวมถึง หนี้สินตามสัญญาเช่า ควบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และลดด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และคำนวณโดยนับรวมเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้น
- 16) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณโดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น
- 17) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 – 2568 และ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทไม่มียอดคงค้างตัวเงินยืมใด ๆ
- 18) หนี้สินอื่น ที่มีภาระดอกเบี้ย ได้แก่ หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น และเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- 19) สัดส่วนหลักประกันต่อหนี้สิน เป็นการคำนวณมูลค่าหลักประกันต่อหนี้สินโดยหลักประกัน โดยมูลค่าหลักประกันประเภทเงินสดจะต้องไม่ต่ำกว่า 1.00 เท่า และมูลค่าหลักประกันประเภทอสังหาริมทรัพย์จะต้องไม่ต่ำกว่า 1.30 เท่าของมูลค่าหนี้กู้ที่ยังไม่ได้ไถ่ถอนตลอดอายุหนี้