

### ส่วนที่ 3.4 งบการเงิน

#### 1. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

##### 1.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นในหน้ารายงานของผู้สอบบัญชีต่องบการเงินรวมของบริษัทประจำปี 2563-2565 ดังนี้

งบการเงิน	สรุปรายงานของผู้สอบบัญชี
งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด
งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด
งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

งบการเงิน	สรุปรายงานของผู้สอบบัญชี
งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 จากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.</li> <li>ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</li> </ul>
งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 จากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.</li> <li>ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</li> </ul>
งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 จากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.</li> <li>ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</li> </ul>



## 1.2 ตารางสรุปข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

## 1) งบแสดงฐานะการเงินของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563-2565

งบแสดงฐานะการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
	ตรวจสอบแล้ว (ปรับปรุงใหม่)		ตรวจสอบแล้ว		สอบทานแล้ว	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	331.63	2.55	425.93	3.00	626.31	3.75
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	340.13	2.61	430.60	3.04	727.08	4.35
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนหมุนเวียน	-	-	-	-	4.36	0.03
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	581.17	4.47	311.47	2.20	279.73	1.67
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	79.89	0.61	79.89	0.56	162.50	0.97
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	15.64	0.09
สินค้าคงเหลือ	7,988.68	61.41	8,265.18	58.30	10,051.11	60.18
เงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับซื้อที่ดิน	2.00	0.02	178.45	1.26	174.98	1.05
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	3.40	0.03	187.69	1.32	4.05	0.02
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>9,326.90</b>	<b>71.69</b>	<b>9,879.22</b>	<b>69.68</b>	<b>12,045.75</b>	<b>72.12</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาวะผูกพัน	163.36	1.26	42.27	0.30	13.84	0.08
เงินลงทุนในการร่วมค้า	68.74	0.53	65.58	0.46	60.79	0.36
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนไม่หมุนเวียน	-	-	-	-	68.57	0.41
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	252.57	1.94	282.24	1.99	250.03	1.50
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	508.46	3.91	646.35	4.56	865.96	5.18
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,662.06	20.46	3,182.98	22.45	3,178.33	19.03
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1.06	0.01	6.31	0.04	12.39	0.07
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	4.80	0.04	4.82	0.03	5.23	0.03
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	11.79	0.09	39.09	0.28	50.27	0.30
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	4.90	0.04	20.08	0.14	18.40	0.11
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4.66	0.04	9.10	0.06	29.57	0.18
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>3,682.40</b>	<b>28.31</b>	<b>4,298.80</b>	<b>30.32</b>	<b>4,656.32</b>	<b>27.88</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>13,009.29</b>	<b>100.00</b>	<b>14,178.02</b>	<b>100.00</b>	<b>16,702.07</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						



งบแสดงฐานะการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
	ตรวจสอบแล้ว (ปรับปรุงใหม่)		ตรวจสอบแล้ว		สอบทานแล้ว	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3.55	0.03	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	2,639.45	20.29	2,000.88	14.11	2,218.60	13.28
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
หุ้นกู้ระยะยาว	935.32	7.19	1,036.93	7.31	1,075.14	6.44
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	971.81	7.47	1,461.67	10.31	898.69	5.38
หนี้สินตามสัญญาเช่า	0.64	0.00	1.47	0.01	3.11	0.02
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	107.47	0.83	107.47	0.76	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	50.00	0.38	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	74.25	0.57	33.51	0.24	8.22	0.05
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>4,782.49</b>	<b>36.76</b>	<b>4,641.92</b>	<b>32.74</b>	<b>4,203.77</b>	<b>25.17</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เจ้าหนี้ประกันผลงาน	99.04	0.76	64.99	0.46	102.12	0.61
หุ้นกู้ระยะยาว	791.85	6.09	1,694.31	11.95	2,532.09	15.16
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,087.05	23.73	3,162.53	22.31	4,696.50	28.12
หนี้สินตามสัญญาเช่า	0.09	0.00	3.19	0.02	13.32	0.08
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	118.54	0.91	118.54	0.84	226.01	1.35
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	36.76	0.28	36.76	0.26	36.76	0.22
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	51.25	0.39	51.57	0.36	44.81	0.27
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	23.92	0.17	166.34	1.00
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	10.63	0.08	9.96	0.07	12.07	0.07
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>4,195.22</b>	<b>32.25</b>	<b>5,165.76</b>	<b>36.44</b>	<b>7,830.02</b>	<b>46.88</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>8,977.71</b>	<b>69.01</b>	<b>9,807.69</b>	<b>69.18</b>	<b>12,033.8</b>	<b>72.05</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 1,775,683,850 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท					1,775.68	
หุ้นสามัญ 1,200,650,454 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท			1,200.65			
หุ้นสามัญ 1,281,547,300 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,281.55					
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						



งบแสดงฐานะการเงิน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
	ตรวจสอบแล้ว (ปรับปรุงใหม่)		ตรวจสอบแล้ว		สอบทานแล้ว	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หุ้นสามัญ 1,185,645,690 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ชำระครบแล้ว			1,185.65	8.36	1,185.65	7.10
หุ้นสามัญ 1,111,547,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ชำระครบแล้ว	1,111.55	8.54				
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	1,369.88	10.53	1,369.88	9.66	1,369.88	8.20
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนอื่น						
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การ ควบคุมเดียวกัน	(5.73)	(0.04)	(5.73)	(0.04)	(5.73)	(0.03)
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น ให้บริษัทย่อย	0.19	0.00	0.19	0.00	0.19	0.00
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว						
ทุนสำรองตามกฎหมาย	35.06	0.27	36.15	0.25	51.89	0.31
ยังไม่ได้จัดสรร	1,233.79	9.48	1,091.63	7.70	1,182.60	7.08
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่</b>	<b>3,744.73</b>	<b>28.79</b>	<b>3,677.77</b>	<b>25.94</b>	<b>4,172.35</b>	<b>24.98</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	286.85	2.20	692.57	4.88	495.94	2.97
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>4,031.59</b>	<b>30.99</b>	<b>4,370.33</b>	<b>30.82</b>	<b>4,668.29</b>	<b>27.95</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>13,009.29</b>	<b>100.00</b>	<b>14,178.02</b>	<b>100.00</b>	<b>16,702.07</b>	<b>100.00</b>



## 2) งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) สำหรับปี 2563 – 2565

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	3,369.52	90.10	2,083.37	85.55	1,809.42	71.94
รายได้จากการให้บริการ	48.91	1.31	104.77	4.30	222.30	8.84
รายได้อื่น	321.39	8.59	247.25	10.15	483.33	19.22
<b>รวมรายได้</b>	<b>3,739.82</b>	<b>100.00</b>	<b>2,435.39</b>	<b>100.00</b>	<b>2,515.05</b>	<b>100.00</b>
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	(1,924.96)	(51.47)	(1,276.13)	(52.40)	(1,155.69)	(45.95)
ต้นทุนการให้บริการ	(57.35)	(1.53)	(102.90)	(4.23)	(211.54)	(8.41)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(452.14)	(12.09)	(302.57)	(12.42)	(264.26)	(10.51)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(249.70)	(6.68)	(332.72)	(13.66)	(403.17)	(16.03)
<b>รวมต้นทุน</b>	<b>(2,684.15)</b>	<b>(71.77)</b>	<b>(2,014.32)</b>	<b>(82.71)</b>	<b>(2,034.65)</b>	<b>(80.90)</b>
<b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>1,055.67</b>	<b>28.23</b>	<b>421.08</b>	<b>17.29</b>	<b>480.39</b>	<b>19.10</b>
รายได้ทางการเงิน	5.85	0.16	6.02	0.25	23.26	0.92
ต้นทุนทางการเงิน	(126.53)	(3.38)	(216.24)	(8.88)	(208.63)	(8.30)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	0.06	0.00	(3.16)	(0.13)	(4.78)	(0.19)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้ (ค่าใช้จ่าย)</b>	<b>935.05</b>	<b>25.00</b>	<b>207.70</b>	<b>8.53</b>	<b>290.24</b>	<b>11.54</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(201.23)	(5.38)	(63.78)	(2.62)	(64.10)	(2.55)
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี (งวด)</b>	<b>733.82</b>	<b>19.62</b>	<b>143.92</b>	<b>5.91</b>	<b>226.15</b>	<b>8.99</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>						
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
กำไรจากการตีราคาที่ดิน	-	-	-	-	432.33	17.19
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(5.49)	(0.15)	3.85	0.16	11.53	0.46
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-	-	0.77	0.03	(88.77)	(3.53)
<b>รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</b>	<b>(5.49)</b>	<b>(0.15)</b>	<b>3.08</b>	<b>0.13</b>	<b>355.09</b>	<b>14.12</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี (งวด) - สุทธิจากภาษี</b>	<b>(5.49)</b>	<b>(0.15)</b>	<b>3.08</b>	<b>0.13</b>	<b>355.09</b>	<b>14.12</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี (งวด)</b>	<b>728.33</b>	<b>19.47</b>	<b>147.00</b>	<b>6.04</b>	<b>581.24</b>	<b>23.11</b>
ส่วนของกำไร (ขาดทุน) ที่เป็นของ :						
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	635.05	16.98	146.77	6.03	155.89	6.20
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	98.77	2.64	(2.85)	(0.12)	70.26	2.79
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี (งวด)</b>	<b>733.82</b>	<b>19.62</b>	<b>143.92</b>	<b>5.91</b>	<b>226.15</b>	<b>8.99</b>



## 3) งบกระแสเงินสดของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) สำหรับปี สำหรับปี 2563 – 2565

งบกระแสเงินสดรวม (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2564	2565
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
<b>กำไรสำหรับปี (งวด)</b>	733.82	143.92	226.15
รายการปรับปรุง			
(กลับรายการ) ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	(8.59)	0.49	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(23.10)	(6.09)	(259.90)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	58.69	83.05	98.30
ตัดจำหน่ายภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	4.60	-	-
(กลับรายการ) ค่าใช้จ่ายประกันความเสียหาย	1.14	(0.13)	2.40
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	4.81	9.38	5.30
ค่าใช้จ่ายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของพนักงาน	-	-	42.01
ดอกเบี้ยรับ (2565: รายได้ทางการเงิน)	(5.85)	(6.02)	(23.26)
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(0.06)	3.16	4.78
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอายุธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(111.15)	(83.08)	(75.35)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	201.23	63.78	64.10
ต้นทุนทางการเงิน	126.53	216.24	208.63
<b>เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>	<b>982.09</b>	<b>424.69</b>	<b>293.15</b>
<b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(53.02)	(90.47)	(282.09)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	-	-	68.49
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	249.03	269.69	31.75
สินค้าคงเหลือ	409.74	(90.05)	(1,372.84)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	(2.00)	(176.45)	3.47
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนไม่หมุนเวียน	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1.15)	(4.44)	(18.80)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(993.57)	(800.16)	170.42
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	117.41	117.28	83.72
ค่าประกันความเสียหายจ่าย	(1.21)	(0.55)	(0.29)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(10.68)	(5.11)	(1.34)
จ่ายชดเชยพนักงานเมื่อเลิกจ้าง	-	(1.23)	-
<b>เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>696.64</b>	<b>(356.79)</b>	<b>(1,279.92)</b>



งบกระแสเงินสดรวม (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2564	2565
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(140.63)	(123.85)	(46.91)
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>556.01</b>	<b>(480.63)</b>	<b>(1,326.83)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
ดอกเบี้ยรับ	8.46	6.02	12.26
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	(0.19)	(184.29)	183.64
เงินสดจ่ายให้เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(33.91)	-	(162.50)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาวะผูกพันลดลง (เพิ่มขึ้น)	(151.35)	121.09	28.44
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1.96)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	1.03	-	-
เงินสดจ่ายในการซื้อที่ดินรอการพัฒนา	-	(29.67)	-
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	111.83	58.11	38.85
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2.55)	(2.80)	(4.22)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	0.09	0.42	639.43
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(267.69)	(337.12)	(302.55)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	0.66	1.51
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	(1.47)	(1.88)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.06)	(0.85)	(1.39)
<b>กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(336.30)</b>	<b>(369.91)</b>	<b>511.48</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
ดอกเบี้ยจ่าย	(329.41)	(327.28)	(464.42)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น	100.00	-	-
เงินสดจ่ายจากหุ้นกู้ระยะสั้น	(100.00)	-	-
เงินสดรับจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	103.55	-	189.23
เงินสดจ่ายคืนเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(232.00)	(3.55)	(189.23)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	(50.00)	-
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	794.00	2,199.10	1,933.20
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(100.00)	(1,185.00)	(1,054.50)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,397.19	1,982.08	2,241.06



งบกระแสเงินสดรวม (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2564	2565
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(2,661.79)	(1,417.37)	(1,270.19)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าและหนี้สินตามสัญญาเช่า การเงิน (2565: เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า)	(1.34)	(1.43)	(2.40)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้และหุ้นกู้	(21.81)	(43.45)	(41.73)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	787.33	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	4.33	8.49	1.80
เงินสดจ่ายเงินปันผล	-	(216.74)	(242.10)
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรม จัดหาเงิน</b>	<b>(259.94)</b>	<b>944.85</b>	<b>1,015.73</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(40.24)</b>	<b>94.30</b>	<b>200.38</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	371.87	331.63	425.93
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด</b>	<b>331.63</b>	<b>425.93</b>	<b>626.31</b>



4) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับงบการเงินของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2565

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
		ตรวจสอบแล้ว (ปรับปรุงใหม่)	ตรวจสอบแล้ว	สอบทานแล้ว
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.95	2.13	2.87
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว <sup>1</sup>	เท่า	0.28	0.35	0.47
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด <sup>2</sup>	เท่า	0.15	N/A	N/A
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	828.71	1,025.61	444.67
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	0.44	0.36	0.82
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ <sup>3</sup>	เท่า	0.98	0.49	0.42
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	372.35	744.33	870.33
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	7.05	5.80	3.16
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	วัน	51.80	62.96	115.53
วงจรกิจจ <sup>4</sup>	วัน	321.00	681.73	755.62
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	42.01	36.98	32.71
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน <sup>5</sup>	ร้อยละ	21.48	7.80	(0.38)
อัตรากำไรอื่น <sup>6</sup>	ร้อยละ	8.74	10.37	19.96
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	19.59	5.90	8.91
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น <sup>7</sup>	ร้อยละ	22.42	3.43	5.00
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency ratio)</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ <sup>8</sup>	ร้อยละ	5.63	1.06	1.46
อัตราส่วนผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร <sup>9</sup>	ร้อยละ	30.24	6.48	8.24
อัตรากำไรของสินทรัพย์ <sup>10</sup>	เท่า	0.29	0.18	0.16
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratio)</b>				
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (Interest bearing debt to EBITDA ratio) <sup>11</sup>	เท่า	5.35	14.82	15.88
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio : ICR) (EBITDA Basis) <sup>12</sup>	เท่า	3.13	1.39	1.34
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio : DSCR) (EBITDA Basis) <sup>13</sup>	เท่า	0.57	0.20	0.30
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด	เท่า	0.33	0.33	0.21
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม	เท่า	0.45	0.47	0.46



อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
		ตรวจสอบแล้ว (ปรับปรุงใหม่)	ตรวจสอบแล้ว	สอบทานแล้ว
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio)	เท่า	2.23	2.24	2.58
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>14</sup>	เท่า	1.41	1.64	1.94
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย-สุทธิ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามข้อกำหนดสถิติ) <sup>15</sup>	เท่า	1.33	1.54	1.81
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย <sup>16</sup> (B/E size to interest bearing debt ratio)	เท่า	0.00	0.00	0.00
อัตราส่วนเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด	ร้อยละ	67.76	61.53	59.01
อัตราส่วนการออกตราสารหนี้ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด	ร้อยละ	28.81	36.34	38.04
อัตราส่วนหนี้สินอื่น ๆ ที่มีภาระดอกเบี้ย ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด <sup>17</sup>	ร้อยละ	3.44	2.13	2.94
อัตราเงินปันผลจ่าย <sup>18</sup>	ร้อยละ	39.70	37.69	N/A
<b>อัตราส่วนอื่น ๆ (Related Financial ratio)</b>				
กำไรสุทธิต่อหุ้น	บาทต่อหุ้น	0.66	0.13	0.13
มูลค่าทางบัญชีต่อหุ้น	บาทต่อหุ้น	4.18	3.87	3.94

## หมายเหตุ :

- อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว คำนวณโดยใช้ (สินทรัพย์หมุนเวียน-สินค้าคงเหลือ) และหารด้วยหนี้สินหมุนเวียน
- อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด คำนวณโดยใช้กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน หารด้วยหนี้สินหมุนเวียนเฉลี่ย (ไม่รวมเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย)
- อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ คำนวณโดยใช้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ หารด้วยสินค้าคงเหลือ
- วงจรเงินสด (Cash Cycle) คำนวณโดยใช้ผลรวมของระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย บวกด้วยระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย และลบด้วยระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย
- อัตรากำไรจากการดำเนินงาน คำนวณโดยใช้กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (ไม่รวมรายได้ทางการเงินและรายได้อื่น) หารด้วยผลรวมของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากการให้บริการ
- อัตรากำไรอื่น คำนวณโดยใช้รายได้ทางการเงินและรายได้อื่น หารด้วยรายได้รวม
- อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น คำนวณโดยใช้กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ หารด้วยส่วนของผู้ถือ (ส่วนของบริษัทใหญ่)
- อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม คำนวณโดยใช้กำไรสุทธิ หารด้วยสินทรัพย์รวมเฉลี่ย
- อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร คำนวณโดยใช้กำไรสุทธิบวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคา หารด้วยผลรวมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน 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) / ดอกเบี้ยจ่ายหรือต้นทุนทางการเงิน รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเข้าเป็นต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา



- 13) อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Debt Service Coverage Ratio : DSCR) (EBITDA Basis) คำนวณจาก (กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้+ค่าเสื่อมราคา+ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนและสินทรัพย์อื่น) หารด้วย (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย + หนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี)
- 14) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณโดยนับรวมเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้น
- 15) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย-สุทธิ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามข้อกำหนดสิทธิ คำนวณโดยหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งไม่รวมถึง หนี้สินตามสัญญาเช่า ควบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และลบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ คำนวณโดยนับรวมเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้น
- 16) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 – 2565 บริษัทไม่มียอดคงค้างตัวเงินจ่ายใด ๆ
- 17) หนี้สินอื่น ที่มีภาระดอกเบี้ย ได้แก่ หนี้สินตามสัญญาเช่า หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น
- 18) เมื่อวันที่ 2 เมษายน 2564 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.195 บาท และจ่ายปันผลด้วยหุ้นปันผลในอัตราหุ้นละ 0.067 บาทสำหรับปี 2563 และ ณ วันที่ 30 เมษายน 2565 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.049 บาทเป็นจำนวน 58.09 ล้านบาทสำหรับปี 2564 อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลสำหรับปี 2565 บริษัทยังไม่มีมติการจ่ายเงินปันผล (ข้อมูล ณ 1 มีนาคม 2566)