

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>การวัดมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา</p> <p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.7 นโยบายการบัญชี เรื่องโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา ข้อ 9 เรื่องโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และข้อ 15 เรื่องโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 4,601 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 87 และ จำนวน 2,384 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65 ของมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมดของกลุ่มกิจการและบริษัท ซึ่งในจำนวนนี้ประกอบด้วยบ้านพร้อมขาย เฟส เอ ของโครงการหนึ่งของบริษัทที่หยุดชะงักชั่วคราวซึ่งมีราคาทุนแสดงอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาจำนวน 115 ล้านบาท และบ้านระหว่างก่อสร้างของเฟส บี โครงการเดียวกันนี้ที่มีราคาทุนแสดงอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาจำนวน 105 ล้านบาท โดยบริษัทได้มีการบันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการบ้านแห่งนี้สำหรับบ้านพร้อมขาย เฟส เอ เป็นจำนวน 51 ล้านบาท และบ้านระหว่างก่อสร้าง เฟส บี เป็นจำนวน 37 ล้านบาท</p>	<p>ข้าพเจ้าได้ประเมินวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการประเมินมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none">- เยี่ยมชมสภาพบ้านพร้อมขาย เฟส เอ และบ้านที่กำลังก่อสร้าง เฟส บี ของโครงการหนึ่งของบริษัทที่หยุดชะงักชั่วคราว เพื่อประเมินสภาพโครงการดังกล่าว- สอบถามผู้บริหารถึงแผนการขายบ้านเฟส เอ และแผนการพัฒนาการก่อสร้างบ้านเฟส บี- สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเกี่ยวกับแหล่งข้อมูลที่ผู้บริหารใช้ในการพิจารณามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของบ้านพร้อมขายเฟส เอ- ประเมินวิธีการ และทดสอบความเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าตลาดของบ้านพร้อมขายเฟส เอ จากผู้บริหาร โดยตรวจสอบราคาที่ดินอ้างอิงจากราคาประเมินของกรมที่ดินและโครงการบ้านใกล้เคียงในบริเวณเดียวกัน และราคาที่มีผู้เสนอซื้อ- เปรียบเทียบจำนวนเงินสุทธิที่บริษัทคาดว่าจะได้รับการขายบ้านเฟส เอ (สุทธิจากค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการขาย) กับราคาตามบัญชี และ- ประเมินความเหมาะสมของการบันทึกค่าเผื่อการลดลงของค่าก่อสร้างบ้านเฟส บี ทั้งจำนวนและเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชี

การวัดมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา (ต่อ)

ผู้บริหารได้ประมาณผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของบ้านพร้อมขายเฟส เอ โดยเปรียบเทียบราคาสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของการขายบ้านดังกล่าวกับราคาตามบัญชีและประมาณผลขาดทุนจากค่าก่อสร้างบ้านเฟส บี ทั้งจำนวน เนื่องจากหยุดชะงักการก่อสร้าง ผู้บริหารได้ประเมินว่าประมาณการค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าโครงการบ้านแห่งดังกล่าวนี้มีความเหมาะสมและไม่ต้องบันทึกค่าเพื่อเพิ่มเติมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้ เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอพัฒนามีมูลค่าที่เป็นสาระสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และผู้บริหารใช้ดุลยพินิจในการประเมินถึงความเหมาะสมของค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าของโครงการ โดยพิจารณาจากมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของการขายและการพัฒนาโครงการดังกล่าว

ผลจากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าวิธีการในการประเมินมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาของผู้บริหาร ได้อาศัยข้อมูลในการประเมินและปัจจัยสภาพแวดล้อมทางการตลาดอย่างเหมาะสม

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเชิงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเชิงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยกรรมการ
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์กรุ๊ป จำกัด



นภนุช อภิชาติเสถียร

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5266

กรุงเทพมหานคร

26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	119,324,624	92,847,251	46,903,940	14,307,066
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	8, 32 ข)	47,183,891	35,961,066	41,726,536	5,494,191
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ					
จากบริษัทย่อย	32 ค)	-	-	849,206,763	719,258,272
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น		2,451,943	-	-	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา - สุทธิ	9, 10	3,448,353,155	4,434,984,039	1,510,075,515	1,845,585,262
เงินลงทุนเพื่อขาย	11	101,527,733	46,140,968	101,527,733	46,140,968
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12	14,692,898	3,322,642	241,810	248,567
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		3,733,534,244	4,613,255,966	2,549,682,297	2,631,034,326
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	10	13,772,355	5,206,176	1,542,692	1,532,662
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	158,935,700	112,943,400
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	14	13,459,861	13,459,861	11,009,190	11,009,190
โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา - สุทธิ	10, 15	1,153,028,647	893,177,977	874,420,196	742,807,328
สิทธิการเช่า - สุทธิ	10, 16	12,833,333	13,499,999	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	10, 17	217,936,495	143,303,765	35,424,139	7,189,623
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	18	13,768,637	10,248,044	-	537,146
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	19	79,585,105	95,666,428	29,599,835	28,332,808
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	20, 32 ง)	31,731,174	167,975,213	19,022,625	44,707,731
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,536,115,607	1,342,537,463	1,129,954,377	949,059,888
รวมสินทรัพย์		5,269,649,851	5,955,793,429	3,679,636,674	3,580,094,214

กรรมการ

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก					
สถาบันการเงิน และกิจการอื่น	22	232,966,245	581,477,077	108,224,472	302,508,246
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	21, 32 จ)	216,459,862	271,408,244	113,300,663	110,319,680
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		13,866,836	34,691,802	8,003,214	8,165,209
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	22	941,808,615	1,372,936,120	720,763,392	615,578,060
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		27,608,617	11,079,128	-	9,851,115
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	23	26,779,739	64,290,136	9,431,570	5,574,165
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,459,489,914	2,335,882,507	959,723,311	1,051,996,475
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้	22	1,159,563,242	1,833,056,449	438,737,070	1,172,447,994
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	24	17,473,076	19,614,644	8,506,034	10,221,279
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		6,524,452	6,446,094	3,950,472	1,711,527
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,183,560,770	1,859,117,187	451,193,576	1,184,380,800
รวมหนี้สิน		2,643,050,684	4,194,999,694	1,410,916,887	2,236,377,275

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,000 ล้านหุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	25	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 1,000 ล้านหุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (พ.ศ.2560: หุ้นสามัญ				
750 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท)	25	1,000,000,000	750,000,000	1,000,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นหุ้นสามัญ	25	467,900,000	-	467,900,000
กำไรสะสม				
จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	26	100,000,000	28,600,214	100,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร		1,081,987,984	1,005,791,750	700,471,248
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น		(23,288,817)	(23,598,229)	348,539
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,626,599,167	1,760,793,735	2,268,719,787
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		5,269,649,851	5,955,793,429	3,679,636,674

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,931,018,741	1,525,233,775	500,259,523	789,991,386
รายได้จากการก่อสร้าง	14,962,377	-	-	-
รวมรายได้	1,945,981,118	1,525,233,775	500,259,523	789,991,386
ต้นทุน				
ต้นทุนขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์	29 (1,107,977,281)	(891,564,176)	(322,419,586)	(507,462,383)
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	29 (11,455,506)	-	-	-
รวมต้นทุน	(1,119,432,787)	(891,564,176)	(322,419,586)	(507,462,383)
กำไรขั้นต้น				
รายได้เงินปันผล	32 ก) -	-	269,993,700	-
รายได้อื่น	27 54,208,006	150,372,652	55,837,840	170,254,606
ค่าใช้จ่ายในการขาย	29 (207,617,588)	(224,587,266)	(66,190,000)	(99,052,714)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	29 (196,572,722)	(212,378,613)	(62,344,703)	(118,477,667)
ค่าใช้จ่ายอื่น	29 (27,588,621)	(3,918,365)	(2,388,945)	(2,072,031)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน				
และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	448,977,406	343,158,007	372,747,829	233,181,197
ต้นทุนทางการเงิน	(143,519,191)	(198,390,893)	(81,310,564)	(131,837,430)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	28 (91,631,710)	(18,127,559)	(17,283,524)	(21,474,341)
กำไรสุทธิสำหรับปี	213,826,505	126,639,555	274,153,741	79,869,426

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยัง				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
- การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพัน				
ผลประโยชน์พนักงาน	24	4,710,861	2,100,145	3,298,586
- ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภท				
รายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน				
ในภายหลัง	28	(942,172)	(420,029)	(659,717)
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยัง				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
- การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิธรรม				
ของเงินลงทุนต่อขาย	12	386,765	48,909	386,765
- ภาษีเงินได้ของรายการที่จะจัดประเภท				
รายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน				
ในภายหลัง	28	(77,353)	(9,782)	(77,353)
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี				
- สุทธิจากภาษี		4,078,101	1,719,243	2,948,281
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		217,904,606	128,358,798	277,102,022
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่		213,826,505	126,639,555	274,153,741
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-
		<u>213,826,505</u>	<u>126,639,555</u>	<u>274,153,741</u>
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่		217,904,606	128,358,798	277,102,022
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-
		<u>217,904,606</u>	<u>128,358,798</u>	<u>277,102,022</u>
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	30	<u>0.27</u>	<u>0.17</u>	<u>0.35</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

งบการเงินรวม (บาท)								
ส่วนของผู้ถือหุ้น					องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น			
					กำไรสะสม		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
							ส่วนต่ำกว่าทุน	
							การเปลี่ยนแปลง	
							ในมูลค่ายุติธรรมของ	
							เงินลงทุนเพื่อขาย	
หมายเหตุ	ทุนจดทะเบียน ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	จัดสรร - ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	จากการรวมธุรกิจ ภายใต้การควบคุมเดียวกัน	รวมส่วนของผู้ ถือหุ้น		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561	750,000,000	-	28,600,214	1,005,791,750	(23,637,356)	39,127	1,760,793,735	
รับชำระหุ้นสามัญ	25	250,000,000	467,900,000	-	-	-	717,900,000	
เงินปันผล	31	-	-	(69,999,174)	-	-	(69,999,174)	
ทุนสำรองตามกฎหมาย	26	-	-	71,399,786	(71,399,786)	-	-	
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	217,595,194	-	309,412	217,904,606	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	1,081,987,984	(23,637,356)	348,539	2,626,599,167	

งบการเงินรวม (บาท)								
ส่วนของผู้ถือหุ้น					องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น			
					กำไรสะสม		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
							ส่วนต่ำกว่าทุน	
							การเปลี่ยนแปลง	
							ในมูลค่ายุติธรรมของ	
							เงินลงทุนเพื่อขาย	
หมายเหตุ	ทุนจดทะเบียน ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	จัดสรร - ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	จากการรวมธุรกิจ ภายใต้การควบคุมเดียวกัน	รวมส่วนของผู้ ถือหุ้น		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560	750,000,000	-	24,606,743	881,465,550	(23,637,356)	-	1,632,434,937	
ทุนสำรองตามกฎหมาย	26	-	-	3,993,471	(3,993,471)	-	-	
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	128,319,671	-	39,127	128,358,798	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	750,000,000	-	28,600,214	1,005,791,750	(23,637,356)	39,127	1,760,793,735	

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)					
		ทุนจดทะเบียน		กำไรสะสม		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
						การเปลี่ยนแปลง	
				จัดสรร - ทุนสำรอง		ในมูลค่ายุติธรรมของ	รวมส่วนของ
หมายเหตุ	ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	เงินลงทุนเพื่อขาย	เจ้าของ	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561	750,000,000	-	28,600,214	565,077,598	39,127	1,343,716,939	
รับชำระทุนจดทะเบียนหุ้นสามัญ	25	250,000,000	467,900,000	-	-	717,900,000	
เงินปันผล	31	-	-	(69,999,174)	-	(69,999,174)	
ทุนสำรองตามกฎหมาย	26	-	71,399,786	(71,399,786)	-	-	
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	276,792,610	309,412	277,102,022	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	700,471,248	348,539	2,268,719,787	

		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)					
		ทุนจดทะเบียน		กำไรสะสม		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
						การเปลี่ยนแปลง	
				จัดสรร - ทุนสำรอง		ในมูลค่ายุติธรรมของ	รวมส่วนของ
หมายเหตุ	ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	เงินลงทุนเพื่อขาย	เจ้าของ	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560	750,000,000	-	24,606,743	490,604,658	-	1,265,211,401	
ทุนสำรองตามกฎหมาย	26	-	3,993,471	(3,993,471)	-	-	
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	78,466,411	39,127	78,505,538	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	750,000,000	-	28,600,214	565,077,598	39,127	1,343,716,939	

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	305,458,215	144,767,114	291,437,265	101,343,767
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	17,006,990	21,892,895	441,398	2,605,294
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์	918,445	(172,459)	(502,757)	(82,805)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(5,270,143)	-	(33,232)	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (กลับรายการ)	19,612,633	6,024,669	9,298,225	(140,928)
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	1,929,046	-	-	-
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ (กลับรายการ)	(6,533,408)	-	(6,533,408)	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ - สโมสร โครงการบ้านเดี่ยว	17, 29	26,215,491	-	26,215,491
ค่าใช้จ่าย(กลับรายการ)ประมาณการหนี้สิน	20,535,093	(15,634,081)	2,238,945	1,425,097
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	3,266,943	2,684,988	1,856,941	888,048
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	(1,519,563)	(15,702,682)	(294,449)	(8,792,405)
ดอกเบี้ยรับ	27	(511,776)	(53,595,329)	(43,985,512)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	(180,496)	(121,656)	-	-
เงินปันผลรับ	32 ก)	-	(269,993,700)	-
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	118,633,404	169,279,355	63,038,538	111,585,626
- ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	24,885,787	29,111,538	18,272,026	20,251,804
	496,421,609	367,833,396	55,630,463	211,313,477
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(13,151,871)	(10,007,226)	(36,232,345)	1,750,644
- โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	821,625,656	9,478,628	279,282,620	523,837,511
- โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	(87)	(50,280)	-	(63,108)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(11,370,256)	77,807,059	6,757	44,210,222
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(704,813)	(5,294,816)	(220,212)	(5,421,405)
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(51,626,944)	(34,221,210)	4,347,953	(48,818,717)
- ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	(20,824,966)	(2,918,781)	(161,995)	(190,177)
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(41,892,990)	(22,457,804)	3,857,405	(247,275)
- ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจ่าย	(697,650)	-	(273,600)	-
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน				
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(205,358,283)	(244,772,738)	(131,409,917)	(147,595,722)
จ่ายค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(89,605,406)	(41,150,936)	(35,057,349)	(12,354,252)
รับคืนภาษีเงินได้	132,490,092	706,000	22,525,706	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,015,304,091	94,951,292	162,295,486	566,421,198

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ดอกเบี้ยรับ	2,321,337	161,126	54,263,498	36,194,060
เงินปันผลรับ	32 ก)	-	269,993,700	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	(8,566,179)	3,374,786	(10,030)	(10,662)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	32 ค)	-	578,383,340	(537,837,040)
เงินสดจ่ายเพื่อเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	32 ค)	-	(709,000,000)	227,769,426
เงินสดจ่ายเพื่อเงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	(2,451,943)	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในเงินลงทุนเพื่อขาย	11	(55,000,000)	(55,000,000)	(46,053,098)
เงินสดจ่ายเพื่อเพิ่มทุนในเงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	(45,992,300)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	(911,204)	369,377	1,047,835	102,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(91,589,412)	(9,954,257)	(29,146,841)	(680,211)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	5,270,143	-	570,378	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(3,948,831)	(6,243,031)	-	-
เงินสดสุทธิ(ใช้)ไปในได้มาจากกิจกรรมลงทุน	(154,876,089)	(58,345,097)	65,109,580	(320,515,525)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และกิจการอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(355,675,995)	(51,363,864)	(200,349,876)	16,143,818
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22	951,098,900	1,122,363,506	237,899,999
เงินสดรับจากหุ้นกู้	22	-	479,100,000	-
เงินสดรับจากการออกหุ้น	25	750,000,000	-	750,000,000
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้น	25	(32,100,000)	-	(32,100,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22	(1,662,746,569)	(1,037,741,563)	(474,030,109)
ชำระคืนหุ้นกู้	22	(400,000,000)	(492,500,000)	(400,000,000)
เงินสดจ่ายสำหรับค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	22	(12,928,478)	(6,402,113)	(6,292,750)
เงินสดจ่ายสำหรับค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้	22	-	(15,379,110)	-
จ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,663,031)	(2,036,942)	-	-
จ่ายเงินปันผล	31	(69,935,456)	-	(69,935,456)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(833,950,629)	(3,960,086)	(194,808,192)	(262,221,550)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	26,477,373	32,646,109	32,596,874	(16,315,877)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	92,847,251	60,201,142	14,307,066	30,622,943
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	119,324,624	92,847,251	46,903,940	14,307,066

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการที่ไม่กระทบเงินสด:				
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	540,930	84,316	8,774	82,925
โอนที่ดินเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	-	12,687,654	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็น				
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	14	-	266,129	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็น				
โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	14	-	1,412,335	-
โอนโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา				
เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา		-	211,405,979	-
โอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา				
เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	9	259,850,583	150,454,920	131,612,868

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ที่ เลขที่ 909/1 ชั้น 6 ห้อง 601-602 ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน แขวงดาวคะนอง เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูล จึงรวมเรียกบริษัทและบริษัทย่อยว่า “กลุ่มกิจการ”

ธุรกิจหลักของกลุ่มกิจการ คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รับจ้างก่อสร้าง ให้เช่าและให้บริการ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้น โดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่เกี่ยวข้องไว้ในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุข้อ 4

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

2.2.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการ

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ภาษีเงินได้
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560) ได้มีการปรับปรุงการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงในหนี้สินของกิจการที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินทั้งที่เป็นรายการที่เป็นเงินสดและรายการที่ไม่ใช่เงินสด

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2560) ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนในเรื่องวิธีการบัญชีสำหรับภาษีเงินได้รอดักบัญชีในกรณีที่กิจการมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมที่มีจำนวนต่ำกว่ามูลค่าฐานภาษีของสินทรัพย์ในเรื่องดังต่อไปนี้

- กรณีสินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมมีมูลค่าต่ำกว่าฐานภาษีของสินทรัพย์นั้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานจะถือว่าไม่ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีเกิดขึ้น
- ในการประมาณการกำไรทางภาษีในอนาคต กิจการสามารถสันนิษฐานว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ในมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีได้
- ในกรณีที่กฎหมายภาษีอากรมีข้อกำหนดเกี่ยวกับแหล่งที่มาของกำไรทางภาษีที่สามารถใช้ประโยชน์สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอดักบัญชีได้เฉพาะในประเภทที่กำหนด การพิจารณาการจะได้ใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอดักบัญชีจะต้องนำไปประเมินรวมกันกับสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอดักบัญชีที่เป็นประเภทเดียวกันเท่านั้น
- ในการประมาณกำไรทางภาษีในอนาคตจะไม่รวมจำนวนที่ใช้หักภาษีที่เกิดจากการกลับรายการของผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีนั้น

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2560) ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนว่าการเปิดเผยตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ ให้ถือปฏิบัติกับส่วนได้เสียที่ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย ตามขอบเขตของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2560) ยกเว้นการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการได้ประเมินและพิจารณาว่ามาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวข้างต้น ไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้

2.2.2.1 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งจะผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการไม่ได้นำมาตราฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้-รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่นี้อ้างอิงหลักการว่า รายได้จะรับรู้เมื่อการควบคุมในสินค้าหรือบริการได้โอนไปยังลูกค้า ซึ่งแนวคิดของการควบคุมได้นำมาใช้แทนแนวคิดของความเสี่ยงและผลตอบแทนที่ใช้อยู่เดิม

การรับรู้รายได้ต้องปฏิบัติตามหลักการสำคัญ 5 ขั้นตอน ดังต่อไปนี้

- 1) ระบุสัญญาที่ทำกับลูกค้า
- 2) ระบุแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติในสัญญา
- 3) กำหนดราคาของรายการในสัญญา
- 4) บันทึกราคาของรายการให้กับแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติ และ
- 5) รับรู้รายได้ขณะที่กิจการเสร็จสิ้นการปฏิบัติตามแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติ

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.1 สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการไม่ได้นำมาตราฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ (ต่อ)

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญจากวิธีปฏิบัติในปัจจุบัน ได้แก่

- สินค้าหรือบริการที่แตกต่างกันแต่นำมาขายรวมกัน จะต้องรับรู้รายการแยกกัน และการให้ส่วนลดหรือการให้ส่วนลดภายหลัง จากราคาตามสัญญาจะต้องถูกบันทึกเป็นส่วนไปซึ่งแต่ละองค์ประกอบของแต่ละสินค้าหรือบริการ
- รายได้อาจจะต้องถูกรับรู้เร็วขึ้นกว่าการรับรู้รายได้ภายใต้มาตรฐานปัจจุบัน หากสิ่งตอบแทนมีความผันแปรด้วยเหตุผลบางประการ (เช่น เงินจูงใจ การให้ส่วนลดภายหลัง ค่าธรรมเนียมที่กำหนดจากผลการปฏิบัติงาน ค่าสิทธิ ความสำเร็จของผลงาน เป็นต้น) จำนวนเงินขั้นต่ำของสิ่งตอบแทนผันแปรจะต้องถูกรับรู้รายได้หากไม่ได้มีความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญที่จะกลับรายการ
- จุดที่รับรู้รายได้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม : รายได้บางประเภทที่ในปัจจุบันรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ณ วันสิ้นสุดสัญญาอาจจะต้องเปลี่ยนเป็นรับรู้รายได้ตลอดช่วงอายุสัญญา หรือในกรณีตรงกันข้าม
- มีข้อกำหนดใหม่ที่เฉพาะเจาะจงสำหรับรายได้จากการให้สิทธิ การรับประกัน ค่าธรรมเนียมเริ่มแรกที่ไม่สามารถเรียกคืนได้ และสัญญาฝากขาย
- เนื่องจากเป็นมาตรฐานฉบับใหม่จึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่เพิ่มมากขึ้น

กิจการมีทางเลือกในการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ โดยการปรับปรุงย้อนหลังตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาดโดยมีข้ออนุโลม หรือปรับปรุงโดยรับรู้ผลกระทบสะสมย้อนหลัง กับถ้าไรสะสม ณ วันต้นงวดของรอบระยะเวลารายงานที่เริ่มต้นใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ ประกอบกับการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติม

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานฉบับนี้มาใช้เป็นครั้งแรก

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่ีผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ที่มีเกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (ปรับปรุง 2561)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 เรื่อง สัญญาประกันภัย (ปรับปรุง 2561)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 22 เรื่อง รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศและสิ่งตอบแทนจ่ายล่วงหน้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 มีการอธิบายให้ชัดเจนขึ้นเกี่ยวกับ

- การวัดมูลค่าของรายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ชำระด้วยเงินสด กิจการต้องไม่นำเงื่อนไขการได้รับสิทธิ ซึ่งอยู่นอกเหนือเงื่อนไขทางตลาดมาพิจารณาในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ชำระด้วยเงินสด ณ วันที่วัดมูลค่า แต่ต้องนำมาปรับปรุงจำนวนผลตอบแทนที่รวมอยู่ในจำนวนที่วัดมูลค่าของหนี้สินที่เกิดขึ้นจากรายการดังกล่าว
- เมื่อกิจการต้องหักจำนวนภาระผูกพันภาษีเงินได้ของพนักงานที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ และนำส่งภาษีที่หักไว้ดังกล่าวซึ่งโดยปกติเป็นเงินสด กิจการต้องจัดประเภทรายการดังกล่าวเป็นรายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ชำระด้วยตราสารทุนทั้งหมด เสมือนว่าไม่มีลักษณะของการชำระด้วยเงินสด
- การบัญชีสำหรับการปรับปรุงเงื่อนไขของรายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่เปลี่ยนการจัดประเภทจากการจ่ายชำระด้วยเงินสดเป็นการจ่ายชำระด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 ได้มีการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมโดยให้ทางเลือกแต่ไม่ได้บังคับให้บริษัทประกันภัยได้รับยกเว้นการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เป็นการชั่วคราว และให้ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน และการเปิดเผยข้อมูลสำหรับธุรกิจประกันภัย (เมื่อมีการประกาศใช้) ที่จะออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ จนกว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาประกันภัย จะมีผลบังคับใช้

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ที่มีเกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ (ต่อ)

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 28 ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนว่ากิจการร่วมลงทุน กองทุนรวม กองทรัสต์ และกิจการที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันที่สามารถเลือกวิธีการวัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า ด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยกิจการต้องเลือกวิธีการนี้ในแต่ละบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า ณ วันที่รับรู้อย่างครั้งแรกของบริษัทร่วมและการร่วมค้า

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปยังบัญชีอื่นๆ หรือ โอนจากบัญชีอื่นๆ มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะทำได้ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยมีหลักฐานสนับสนุน การเปลี่ยนแปลงในการใช้งานจะเกิดขึ้นเมื่ออสังหาริมทรัพย์เข้าเงื่อนไข หรือสิ้นสุดการเข้าเงื่อนไขของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การเปลี่ยนแปลงในความตั้งใจเพียงอย่างเดียวไม่เพียงพอที่จะสนับสนุนว่าเกิดการโอนเปลี่ยนประเภทของสินทรัพย์นั้น

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 22 ได้ให้หลักเกณฑ์ว่าควรใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันใดมาใช้สำหรับการรับรู้มูลค่าเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ ค่าใช้จ่ายหรือรายได้ที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระหรือรับชำระสิ่งตอบแทนล่วงหน้าที่เป็นสกุลเงินต่างประเทศ โดยกำหนดให้ใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่กิจการรับรู้สินทรัพย์ที่ไม่เป็นตัวแทน เช่น เงินจ่ายล่วงหน้า หรือหนี้สินที่ไม่เป็นตัวแทน เช่น รายได้รับล่วงหน้า ที่เกิดจากการจ่ายหรือรับชำระสิ่งตอบแทนล่วงหน้า นั้น กรณีที่มีการจ่ายสิ่งตอบแทนล่วงหน้าหลายงวดให้ใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดการรับรู้สินทรัพย์ที่ไม่เป็นตัวแทนหรือหนี้สินที่ไม่เป็นตัวแทนในแต่ละงวดของการจ่ายสิ่งตอบแทนล่วงหน้า

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.3 กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชี และมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32	เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9	เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	เรื่อง การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิ ในหน่วยงานต่างประเทศ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 19	เรื่อง การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ดังกล่าวข้างต้น จะนำมาใช้แทนและยกเลิกมาตรฐานการบัญชี ดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 101	เรื่อง หนี้สงสัยจะสูญและหนี้สูญ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 103	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของธนาคาร และสถาบันการเงินที่คล้ายคลึงกัน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 104	เรื่อง การบัญชีสำหรับการปรับโครงสร้างหนี้ที่มีปัญหา
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 105	เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106	เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 107	เรื่อง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับ เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน กำหนดหลักการเกี่ยวกับการแสดงรายการเครื่องมือทางการเงินว่าเป็นหนี้สินหรือส่วนของผู้ถือหุ้น และการหักกลบสินทรัพย์ทางการเงินกับหนี้สินทางการเงิน มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้ใช้กับการจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินในมุมมองของผู้ออกเครื่องมือทางการเงินเพื่อจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน หนี้สินทางการเงิน และตราสารทุน รวมถึงการจัดประเภทดอกเบี้ย เงินปันผล ผลกำไรและขาดทุนที่เกี่ยวข้อง และสถานการณ์ที่ทำให้สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินต้องหักกลบกัน

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่ีผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.3 กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชี และมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 (ต่อ)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน กำหนดให้กิจการ ต้องเปิดเผยข้อมูลเพื่อให้ผู้ใช้งบการเงินสามารถประเมินเกี่ยวกับความมั่นคงสำคัญของเครื่องมือทางการเงิน ที่มีต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการ และลักษณะและระดับของความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจาก เครื่องมือทางการเงินที่กิจการเปิดรับระหว่างรอบระยะเวลารายงานและ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งแนวทางการบริหารความเสี่ยงดังกล่าว

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน กล่าวถึงการจัดประเภทรายการ การวัดมูลค่า การตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน การคำนวณการค้ำของ สินทรัพย์ทางการเงิน และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง ดังต่อไปนี้

- การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่า
 - การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้แบ่งออกเป็น สามประเภทได้แก่ ราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ ทางการเงินและลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น
 - การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุน ต้องวัดมูลค่า ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยกิจการสามารถเลือกรับรู้สินทรัพย์ทางการเงิน ประเภทตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยไม่สามารถโอนไป เป็นกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง
 - หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สิน ทางการเงินที่ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หรือกิจการเลือกวัดมูลค่า ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเมื่อเข้าเงื่อนไขที่กำหนด
 - ตราสารอนุพันธ์จัดประเภทและวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่ีผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.3 กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 (ต่อ)

- ข้อกำหนดการด้อยค่าถ่วงการบัญชีสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อ สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า และสินทรัพย์ที่เกิดจากภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อและสัญญาค้ำประกันทางการเงิน โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตขึ้นก่อน กิจการต้องพิจารณาการเปลี่ยนแปลงในคุณภาพเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นสามระดับ ในแต่ละระดับจะกำหนดวิธีการวัดค่าเพื่อการด้อยค่าและการคำนวณวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันไป โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้การค้าหรือสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 ที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า จะใช้วิธีการอย่างง่าย (simplified approach) ในการพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่า
- การบัญชีป้องกันความเสี่ยงมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงผลกระทบในงบการเงิน ซึ่งเกิดจากกิจกรรมการบริหารความเสี่ยงของกิจการที่ใช้เครื่องมือทางการเงินในการจัดการฐานะเปิดที่เกิดขึ้นจากความเสี่ยงนั้นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุน (หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ในกรณีของเงินลงทุนในตราสารทุนที่กิจการเลือกแสดงการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) วิธีการดังกล่าวมีเป้าหมายในการแสดงถึงบริบทของเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงภายใต้การบัญชีป้องกันความเสี่ยงเพื่อให้เกิดความเข้าใจถึงวัตถุประสงค์และผลกระทบที่เกิดขึ้นกับงบการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ ให้ความชัดเจนเกี่ยวกับวิธีการทางบัญชีที่เกี่ยวกับการป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ โดยให้แนวทางในการระบุความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่เข้าเงื่อนไข ให้แนวทางเกี่ยวกับเครื่องมือป้องกันความเสี่ยงในการป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ ว่าสามารถถือ โดยกิจการใดๆภายในกลุ่มกิจการมิใช่เฉพาะเพียงบริษัทใหญ่เท่านั้น และให้แนวทางในการที่จะระบุมูลค่าที่จะจัดประเภทรายการใหม่จากส่วนของเจ้าของไปยังกำไรหรือขาดทุนสำหรับทั้งเครื่องมือป้องกันความเสี่ยงและรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ที่มีการประกาศแล้ว แต่ยังไม่ีผลบังคับใช้ (ต่อ)

2.2.2.3 กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังต่อไปนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้สามารถนำมาใช้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้เฉพาะสำหรับรอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 (ต่อ)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 19 เรื่อง การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน ให้ข้อกำหนดทางบัญชีสำหรับกรณีที่เกิดการออกตราสารทุนให้แก่เจ้าหนี้เพื่อชำระหนี้สินทางการเงินทั้งหมดหรือบางส่วน กิจการต้องวัดมูลค่าตราสารทุนที่ออกให้แก่เจ้าหนี้ด้วยมูลค่ายุติธรรม กิจการต้องตัดรายการหนี้สินทางการเงินทั้งหมดหรือบางส่วนเมื่อเป็นไปตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงิน (หรือบางส่วนของหนี้สินทางการเงิน) ที่ชำระและมูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่ออกต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานกลุ่มเครื่องมือทางการเงินฉบับเหล่านี้มาใช้เป็นครั้งแรก

2.3 บัญชีกลุ่มกิจการ - เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการจัดทำงบการเงินรวม

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการ (ซึ่งรวมถึงกิจการเฉพาะกิจ) ที่กลุ่มกิจการควบคุม กลุ่มกิจการควบคุมกิจการเมื่อกลุ่มกิจการมีการเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุนและมีความสามารถทำให้เกิดผลกระทบต่อผลตอบแทนจากการใช้อำนาจเหนือผู้ที่ได้รับการลงทุน กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการจะไม่นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมไว้ในงบการเงินรวมนับจากวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม

กลุ่มกิจการบันทึกบัญชีการรวมธุรกิจที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยถือปฏิบัติตามวิธีซื้อ สิ่งตอบแทนที่โอนให้สำหรับการซื้อบริษัทย่อย ประกอบด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ผู้ซื้อโอนให้และหนี้สินที่ก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิมของผู้ถูกซื้อและส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยกลุ่มกิจการ สิ่งตอบแทนที่โอนให้รวมถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หรือหนี้สินที่ผู้ซื้อคาดว่าจะต้องจ่ายชำระตามข้อตกลง ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น มูลค่าเริ่มแรกของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่รับมาจากการรวมธุรกิจจะถูกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ ในการรวมธุรกิจแต่ละครั้ง กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของส่วนได้เสียที่

2 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

2.3 บัญชีกลุ่มกิจการ - เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการจัดทำงบการเงินรวม (ต่อ)

บริษัทย่อย (ต่อ)

ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อด้วยมูลค่ายุติธรรม หรือ มูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อตามสัดส่วนของหุ้นที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ในการรวมธุรกิจที่ดำเนินการสำเร็จจากการทยอยซื้อ ผู้ซื้อต้องวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ผู้ซื้อถืออยู่ในผู้ถูกซื้อก่อนหน้าการรวมธุรกิจใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าใหม่นั้นในกำไรหรือขาดทุน

สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายออกไปโดยกลุ่มกิจการ รับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้ภายหลังวันที่ซื้อซึ่งจัดประเภทเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินให้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายซึ่งจัดประเภทเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นต้องไม่มีการวัดมูลค่าใหม่ และให้บันทึกการจ่ายชำระในภายหลังไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนเกินของมูลค่าสิ่งตอบแทนที่โอนให้ มูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ และมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อธุรกิจของส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของของผู้ถูกซื้อที่ผู้ซื้อถืออยู่ก่อนการรวมธุรกิจ ที่มากกว่ามูลค่ายุติธรรมสุทธิ ณ วันที่ซื้อของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้มา ต้องรับรู้เป็นค่าความนิยม หากมูลค่าของมูลค่าสิ่งตอบแทนที่โอนให้ มูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ และมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อธุรกิจของส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของของผู้ถูกซื้อที่ผู้ซื้อถืออยู่ก่อนการรวมธุรกิจ น้อยกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยที่ได้มาเนื่องจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม จะรับรู้ส่วนต่างโดยตรงไปยังกำไรขาดทุน

กิจการจะตัดรายการบัญชีระหว่างกัน ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการ ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงก็จะตัดรายการในทำนองเดียวกัน เว้นแต่รายการนั้นมีหลักฐานว่าสินทรัพย์ที่โอนระหว่างกันเกิดการด้อยค่า นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยได้ถูกปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการ

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยจะบันทึกบัญชีด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า ต้นทุนจะมีการปรับเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงสิ่งตอบแทนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย ต้นทุนจะรวมต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องจากการได้มาของเงินลงทุนนี้

2 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา และเงินเบิกเกินบัญชี เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

2.5 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหมายถึงผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การค้าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้การค้า หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในกำไรหรือขาดทุน โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการบริหาร

2.6 เงินลงทุน

กลุ่มกิจการจัดประเภทเงินลงทุนที่นอกเหนือจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็น 2 ประเภท คือ 1. เงินลงทุนเพื่อค้า และ 2. เงินลงทุนเพื่อขาย การจัดประเภทขึ้นอยู่กับจุดมุ่งหมายขณะลงทุน ฝ่ายบริหารจะเป็นผู้กำหนดการจัดประเภทที่เหมาะสมสำหรับเงินลงทุน ณ เวลาลงทุนและทบทวนการจัดประเภทเป็นระยะ

1. เงินลงทุนเพื่อค้า คือ เงินลงทุนเพื่อจุดมุ่งหมายหลักในการทำกำไรจากการเปลี่ยนแปลงราคาในช่วงเวลาสั้น และแสดงรวมไว้ในสินทรัพย์หมุนเวียน
2. เงินลงทุนเพื่อขาย คือ เงินลงทุนที่จะถือไว้โดยไม่ระบุช่วงเวลาและอาจขายเพื่อเสริมสภาพคล่องหรือเมื่ออัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลง

เงินลงทุนทั้ง 2 ประเภทรับรู้มูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งหมายถึงมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ให้ไปเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการทำรายการ

เงินลงทุนเพื่อขายวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยมูลค่ายุติธรรม รายการกำไรและขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนเพื่อขายรับรู้ในส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

บริษัทจะทดสอบค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนนั้นอาจมีค่าเผื่อการด้อยค่าเกิดขึ้น หากราคาตามบัญชีของเงินลงทุนสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน บริษัทจะบันทึกรายการขาดทุนจากค่าเผื่อการด้อยค่ารวมไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

2 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

2.6 เงินลงทุน (ต่อ)

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่าย เมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในกำไรหรือขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

2.7 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาคือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาคือ ที่ดินที่มีไว้เพื่อรอการพัฒนาในอนาคต โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา แสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่ามูลค่าสุทธิที่จะได้รับ คือ ราคาขายโดยประมาณหักด้วยต้นทุนที่เกิดขึ้นในการขาย และโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา แสดงในราคาทุน หักขาดทุนจากการค้ำของมูลค่าโครงการ

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนจากการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ และโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มาค่าใช้จ่ายในการพัฒนา และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มกิจการจะบันทึกโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นต้นทุนขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

2.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกลุ่มกิจการเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งาน โดยกิจการในกลุ่มกิจการ จะถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

กลุ่มกิจการจัดประเภทที่ดินที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สัญญาเช่าดำเนินงานนั้นจะถูกรับรู้เสมือนว่าเป็นสัญญาเช่าทางการเงิน

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนการกู้ยืม ต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ของการได้มา การก่อสร้างหรือผลิตอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการกู้ยืมจะถูกรวมในขณะที่มีการซื้อหรือการก่อสร้างและจะหยุดพักทันทีเมื่อสินทรัพย์นั้นก่อสร้างเสร็จอย่างมีนัยสำคัญ หรือระหว่างที่การดำเนินการพัฒนาสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขหยุดชะงักลง

2 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

2.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ต่อ)

หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการขาดทุนจากการด้อยค่า

ที่ดิน ไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่น ๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์

การรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างหน้าที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงออก

2.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของสโมสรของโครงการ ที่ดินพร้อมอาคาร อาคารสำนักงานและโรงงาน และส่วนปรับปรุงอาคาร เครื่องตกแต่งและติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน เครื่องมือเครื่องใช้ และยานพาหนะ สโมสรประกอบด้วยอาคาร สระน้ำและศูนย์กีฬา ที่ดินแสดงด้วยราคาทุนและหักด้วยค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสม เมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้นและคาดว่าจะให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตแก่บริษัทและต้นทุนดังกล่าวสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ และจะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดรายการออก สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ที่ดิน ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาทุนแต่ละชนิดให้เท่ากับมูลค่าคงเหลือตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	20 ปี
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	20 ปี
อาคาร และส่วนปรับปรุงอาคาร	5 - 30 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	3 - 5 ปี
เครื่องมือเครื่องใช้และเครื่องจักร	5 - 10 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ทุกสิ้นรอบรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือ และอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสม

2 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

2.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ต่อ)

ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน มูลค่าตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทันที (หมายเหตุข้อ 2.13)

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้บัญชีผลกำไรหรือขาดทุนอื่นสุทธิในกำไรหรือขาดทุน

2.10 สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม ค่าตัดจำหน่ายของสิทธิการเช่าคำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า 30 ปี ค่าตัดจำหน่ายจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

2.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์โดยที่ซื้อจะมีลักษณะเฉพาะบันทึกเป็นสินทรัพย์โดยคำนวณจากต้นทุน ในการได้มาและการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นสามารถนำมาใช้งานได้ตามประสงค์ โดยจะตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายในระยะเวลา 5 ปี

2.12 การตั้งต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์

ต้นทุนการกู้ยืมที่ใช้ในการก่อสร้างสินทรัพย์ให้เสร็จสมบูรณ์หรือเตรียมสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ได้บันทึกรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาว อัตราที่ใช้คำนวณต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ คือ อัตราดอกเบี้ยถ่วงเฉลี่ยของยอดเงินกู้ยืมในระหว่างปี ในกรณีที่เงินกู้ยืมเกิดขึ้น โดยเฉพาะเพื่อซื้อ ก่อสร้างหรือผลิตสินทรัพย์ จำนวนต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะเป็นต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นจริงในระหว่างปีของเงินกู้ยืมนั้นหักด้วยรายได้ที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมดังกล่าวไปลงทุนเป็นการชั่วคราว ในกรณีที่เงินกู้ยืมเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปแต่ได้นำมาเพื่อซื้อ ก่อสร้าง หรือผลิตสินทรัพย์ จำนวนต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ ต้องคำนวณ โดยการคูณรายจ่ายของสินทรัพย์นั้น ด้วยอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน คือ อัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดจากเงินกู้ยืมเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปในระหว่างปี จำนวนต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะต้องไม่เกินต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นจริง

2 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

2.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์

สินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่ชัด เช่น ค่าความนิยม ซึ่งไม่มีการตัดจำหน่ายจะถูกทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี สินทรัพย์อื่นที่มีการตัดจำหน่ายจะมีการทบทวนการด้อยค่า เมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายเทียบกับมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการด้อยค่า สินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากค่าความนิยมซึ่งรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าไปแล้ว จะถูกประเมินความเป็นไปได้ที่จะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.14 ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วย ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น ในกรณีนี้ ภาษีเงินได้ต้องรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นตามลำดับ

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือ ที่คาดได้ก่อนข้างต้นว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงานในประเทศที่บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินงานอยู่และเกิดรายได้เพื่อเสียภาษี ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการขึ้นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวดๆ ในกรณีที่มีสถานการณ์ที่การนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับความตีความ และจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภาษีแก่หน่วยงานจัดเก็บ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ตามวิธีหนี้สิน เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากการรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และ ณ วันที่เกิดรายการ รายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีหรือทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษี (และกฎหมายภาษีอากร) ที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ก่อนข้างต้นว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ก่อนข้างต้นว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน โดยการเรียกเก็บเป็นหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

2 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

2.15 สัญญาเช่าระยะยาว

กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

สัญญาเช่าสินทรัพย์ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเป็นส่วนใหญ่ สัญญาเช่านั้นถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรหรือขาดทุน โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่านั้น

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ซึ่งผู้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่า หรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะป็นส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้างอยู่ โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาวะผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สิน ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่าเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สินที่เหลืออยู่ สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะน้อยกว่า

กลุ่มกิจการได้ทำสัญญาขายและเช่าเครื่องจักรกลับคืนซึ่งเข้าลักษณะเป็นสัญญาเช่าการเงิน ส่วนเกินจากราคาขายที่สูงกว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่ได้ถูกรับรู้เป็นรายได้โดยทันที แต่กลุ่มกิจการบันทึกรับรู้เป็นรายได้รอตัดบัญชีซึ่งแสดงสุทธิภายใต้ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และทยอยตัดส่วนเกินดังกล่าวตลอดอายุสัญญาเช่า

กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้เบื้องต้นกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้บันทึกเป็นรายได้ทางการเงินค้างรับรายได้จากสัญญาเช่าระยะยาวรับรู้ตลอดอายุของสัญญาเช่าโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ทุกงวด ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกี่ยวข้องในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินในส่วนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และตัดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ด้วยเกณฑ์เดียวกันกับรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มกิจการซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกัน รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

2 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

2.16 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทน (หักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น) เมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนเพื่อชำระหนี้จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดช่วงเวลาการกู้ยืม

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้มาจะรับรู้เป็นต้นทุนการจัดทำรายการเงินกู้ในกรณีที่มีความเป็นไปได้จะใช้งบเงินกู้บางส่วนหรือทั้งหมด ในกรณีนี้ค่าธรรมเนียมจะรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน หากไม่มีหลักฐานที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้งบเงินบางส่วนหรือทั้งหมด ค่าธรรมเนียมจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าสำหรับการให้บริการสภาพคล่องและจะตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการ ไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.17 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์พนักงานของกลุ่มกิจการประกอบด้วยผลประโยชน์หลังออกจากงานทั้งที่เป็น โครงการผลประโยชน์ และโครงการสมทบเงิน โครงการสมทบเงินเป็นโครงการที่กลุ่มกิจการจ่ายเงินสมทบให้กับกองทุนที่แยกต่างหาก โดยกลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมาย หรือภาระผูกพันจากการอนุমানที่จะต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมจากที่ได้สมทบไว้แล้ว หากกองทุนไม่มีสินทรัพย์เพียงพอที่จะจ่ายชำระภาระผูกพันจากการให้บริการของพนักงานทั้งในงวดปัจจุบันและงวดก่อน ส่วนโครงการผลประโยชน์เป็นโครงการที่ไม่ใช่โครงการสมทบเงิน โดยปกติโครงการผลประโยชน์จะกำหนดจำนวนผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น อายุพนักงาน อายุการทำงาน และค่าตอบแทน เป็นต้น

2.17.1 โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กลุ่มกิจการจัดให้มีผลประโยชน์พนักงานหลังการเลิกจ้างหรือเกษียณอายุเพื่อจ่ายให้แก่พนักงานตามกฎหมายแรงงานของประเทศไทยและของประเทศที่กลุ่มกิจการมีการดำเนินงานอยู่ หนี้สินผลประโยชน์พนักงานคำนวณโดยผู้เชี่ยวชาญทางคณิตศาสตร์ประกันภัยด้วยเทคนิคการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial Technique) อันเป็นประมาณการจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายในอนาคตและคำนวณคิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยของพันธบัตรรัฐบาลที่มีกำหนดเวลาใกล้เคียงกับระยะเวลาของหนี้สินดังกล่าว โดยประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายในอนาคตนั้นประมาณการจากเงินเดือนพนักงาน อัตราการลาออก อัตราการตาย อายุงาน และปัจจัยอื่น กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงจากประสบการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติฐานจะต้องรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

2 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

2.17 ผลประโยชน์พนักงาน (ต่อ)

2.17.2 โครงการสมทบเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มกิจการจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกไปจากสินทรัพย์ของกลุ่มกิจการและได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอกตามเกณฑ์และข้อกำหนดพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากกลุ่มกิจการ เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการนั้น

2.17.3 ผลประโยชน์พนักงานอื่น

ผลประโยชน์พนักงานอื่นของกลุ่มกิจการ ในส่วนของ Long Service Reward ได้บันทึกในงบแสดงฐานะการเงิน ด้วยมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์ กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐาน และต้นทุนบริการในอดีต จะบันทึกในงบกำไรหรือขาดทุนทันที

2.18 ประเมินการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อ กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะส่งผลให้กลุ่มกิจการต้องสูญเสียทรัพย์สินออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ

ในกรณีที่มีภาระผูกพันที่คล้ายคลึงกันหลายรายการ กลุ่มกิจการกำหนดความน่าจะเป็นที่กลุ่มกิจการจะสูญเสียทรัพย์สินเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันเหล่านั้น โดยพิจารณาจากความน่าจะเป็นโดยรวมของภาระผูกพันทุกประเภท แม้ว่าความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กิจการจะสูญเสียทรัพย์สินเพื่อชำระภาระผูกพันบางรายการที่จัดอยู่ในประเภทเดียวกันจะมีระดับต่ำ

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สิน โดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน โดยใช้อัตราก่อนภาษีซึ่งสะท้อนถึงการประเมินสถานการณ์ตลาดในปัจจุบันของมูลค่าของเงินตามเวลาและความเสี่ยงเฉพาะของหนี้สินที่กำลังพิจารณาอยู่ การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลา จะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

2 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

2.19 การรับรู้รายได้

รายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องชุดในอาคารชุดรับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

เงินค่างวดที่ชำระตามสัญญาจะแสดงไว้เป็น “เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า”

รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วยมูลค่ายุติธรรมที่ได้รับจากการขายและบริการซึ่งเกิดขึ้นจากกิจกรรมตามปกติของกลุ่มกิจการ โดยเป็นจำนวนเงินสุทธิจากภาษีขาย เงินคืนและส่วนลด รายได้จากการขายสินค้ารับรู้เมื่อความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้าได้โอนไปยังผู้ซื้อแล้ว รายได้จากการให้บริการรับรู้เป็นรายได้ในปีเดียวกับที่การให้บริการเสร็จสิ้นลง

รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้กับผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

รายได้จากการยกเลิกสัญญารับรู้เมื่อเกิดสิทธิตามข้อสัญญาหรือข้อกำหนดที่กลุ่มกิจการมีสิทธิในการที่จะยึดเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุและคำนึงถึงจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกลุ่มกิจการ

รายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อสิทธิ์ที่จะได้รับเงินปันผลนั้นเกิดขึ้น

2.20 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลจ่ายบันทึกในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

เงินปันผลระหว่างกาลบันทึกในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท

2.21 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าเป็น ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

3 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

3.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กิจกรรมของกลุ่มกิจการย่อมมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่าสุทธิธรรมอันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านกระแสเงินสดอันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงด้านราคา) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกลุ่มกิจการให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

การจัดการความเสี่ยงดำเนินงานโดยฝ่ายบริหารเงินส่วนกลาง (ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มกิจการ) เป็นไปตามนโยบายที่อนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มกิจการจะชี้ประเด็น ประเมิน และป้องกันความเสี่ยงทางการเงินด้วยการร่วมมือกันทำงานอย่างใกล้ชิดกับหน่วยปฏิบัติงานต่างๆ ภายในกลุ่มกิจการ คณะกรรมการจัดการความเสี่ยงจะกำหนดหลักการโดยภาพรวมเพื่อจัดการความเสี่ยงและนโยบายที่เกี่ยวข้องไว้เป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อครอบคลุมความเสี่ยงอย่างเฉพาะเจาะจง เช่น ความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงการให้สินเชื่อ การใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินและการลงทุนโดยใช้สภาพคล่องส่วนเกินในการจัดการความเสี่ยง

3.1.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด

รายได้และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่ไม่ขึ้นกับการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด ธุรกรรมทั้งหมดที่ใช้ต้นทุนด้านอัตราดอกเบี้ยต้องได้รับอนุมัติจากผู้อำนวยการฝ่ายการเงินก่อนเข้าทำรายการ กลุ่มกิจการไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการมีการทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงิน แบบอัตราดอกเบี้ยลอยตัว กลุ่มกิจการไม่ได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยในการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากฝ่ายบริหารเชื่อว่าผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มกิจการอย่างมีนัยสำคัญ

3.1.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงินจนทำให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเกิดความเสียหายทางการเงิน

กลุ่มกิจการไม่มีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของสินเชื่อที่มีนัยสำคัญ และกลุ่มกิจการได้ฝากเงินสดไว้กับสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือ ส่วนความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของสินเชื่อที่เป็นผลจากลูกหนี้การค้ามีน้อย เนื่องจากกลุ่มกิจการมีลูกค้าจำนวนมากรายและจากหลากหลายธุรกิจ ด้วยเหตุผลเหล่านี้ ทำให้ฝ่ายบริหารเชื่อว่าไม่มีความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อเพิ่มเติมเกินกว่าจำนวนที่ได้บันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับหนี้ที่เรียกเก็บไม่ได้ไว้แล้ว

3 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

3.1 บัญชีความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

3.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอยู่เพียงพอย่อมแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงของสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากการที่มีวงเงินอำนวยความสะดวกในการกู้ยืมที่ได้มีการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มกิจการได้ตั้งเป้าหมายว่าจะใช้ความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุนโดยการรักษาวงเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้เพียงพอที่จะหามาได้ เนื่องจากลักษณะธรรมชาติของธุรกิจที่เป็นฐานของกลุ่มกิจการมีพลวัตเปลี่ยนแปลงได้

3.1.4 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นกลุ่มกิจการจึงไม่มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

3.2 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 นอกจากนี้การเปิดเผยข้อมูลมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 14 และเงินกู้ยืมแสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 22

	งบการเงินรวม	
	และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ข้อมูลระดับ 2	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์		
เงินลงทุนเพื่อขาย (หมายเหตุข้อ 11)	101,528	46,141
สินทรัพย์รวม	101,528	46,141

3 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

3.2 การประมาณมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

เครื่องมือทางการเงินในระดับที่ 1

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง อ้างอิงจากราคาเสนอซื้อขาย ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ราคาเสนอซื้อขายที่ใช้สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่ถือโดยกลุ่มกิจการ ได้แก่ ราคาเสนอซื้อปัจจุบันที่อ้างอิงจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (“NAV”) ที่เผยแพร่โดยบริษัทบริหารจัดการ

เครื่องมือทางการเงินในระดับที่ 2

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่ได้มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งใช้ประโยชน์สูงสุดจากข้อมูลในตลาดที่สังเกตได้ที่มีอยู่และอ้างอิงจากประมาณการของกิจการเองมาใช้น้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้ ถ้าข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญทั้งหมดในการวัดมูลค่ายุติธรรม ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ เครื่องมือนั้นจะรวมอยู่ในระดับ 2

เครื่องมือทางการเงินในระดับที่ 3

ถ้าข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญข้อใดข้อหนึ่งหรือมากกว่าไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาด เครื่องมือนั้นจะรวมอยู่ในระดับ 3

ไม่มีรายการโอนระหว่างระดับของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

4 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่นๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

กลุ่มกิจการมีการประมาณการทางบัญชี และใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประมาณการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

4 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ (ต่อ)

(ก) ประเมินการการด้อยค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์
รอการพัฒนา

กลุ่มกิจการพิจารณาการด้อยค่าของต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา และโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของ
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา เท่ากับมูลค่า
ที่คาดว่าจะได้รับคืนสุทธิ อย่างไรก็ตามมีความมีสาระสำคัญและการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของ
ฝ่ายบริหาร

(ข) ประเมินการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด กลุ่มกิจการต้องประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการ
พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนการได้มาซึ่งที่ดิน, ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน,
ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการ
ต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ หรือ
เมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

5 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มกิจการในการบริหารทุนของกลุ่มกิจการนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของ
กลุ่มกิจการ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่
เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนของเงินทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กลุ่มกิจการอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น
การออกหุ้นใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สิน

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

6 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน หมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากร และประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าเป็น ประธานเจ้าหน้าที่บริหารที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์									
	เพื่อขาย		ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง		ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายได้จากลูกค้าภายนอก	1,931,019	1,525,234	14,962	-	-	-	-	-	1,945,981	1,525,234
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	211,228	448,075	48,120	29,391	(259,348)	(477,466)	-	-
ดอกเบี้ยรับ	54,531	45,536	286	16	4	2	(52,500)	(45,042)	2,321	512
รายได้อื่น	12,177	135,726	41,454	15,111	1,040	-	(2,784)	(976)	51,887	149,861
รวมรายได้	1,997,727	1,706,496	267,930	463,202	49,164	29,393	(314,632)	(523,484)	2,000,189	1,675,607
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน	259,534	154,454	(28,055)	78,601	20,700	13,506	53,279	(101,794)	305,458	144,767
เงินปันผลรับ	269,994	-	-	-	-	-	(269,994)	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานตามส่วนงานก่อนภาษีเงินได้	529,528	154,454	(28,055)	78,601	20,700	13,506	(216,715)	(101,794)	305,458	144,767
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ (หมายเหตุข้อ 28)									(91,632)	(18,127)
กำไรสุทธิสำหรับปี									213,826	126,640

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

6 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน (ต่อ)

	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง		ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ตามส่วนงาน	6,117,447	6,551,046	404,031	595,023	166,601	183,505	(1,424,848)	(1,373,781)	5,269,650	5,955,793
สินทรัพย์ที่ไม่ได้เป็นส่วน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ทั้งสิ้นตาม										
งบการเงินรวม	6,117,447	6,551,046	404,031	595,023	166,601	183,505	(1,424,848)	(1,373,781)	5,269,650	5,955,793
หนี้สินตามส่วนงาน	3,280,146	4,549,059	389,048	588,962	47,746	85,501	(1,073,889)	(1,028,522)	2,643,051	4,195,000
หนี้สินที่ไม่ได้เป็นส่วน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
หนี้สินทั้งสิ้นตาม										
งบการเงินรวม	3,280,146	4,549,059	389,048	588,962	47,746	85,501	(1,073,889)	(1,028,522)	2,643,051	4,195,000

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินสดในมือ	331	385	67	141
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	8,727	7,284	2,234	1,445
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	77,217	43,042	31,832	12,721
เช็คเงินสดที่ออกโดยธนาคาร	33,050	42,136	12,771	-
รวม	119,325	92,847	46,904	14,307

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25 ถึงร้อยละ 0.50 ต่อปี (พ.ศ. 2560 : ร้อยละ 0.25 ถึงร้อยละ 0.50 ต่อปี)

8 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้การค้า	17,508	3,070	1,509	1,711
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(3,870)	(1,941)	(1,401)	(1,401)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	13,638	1,129	108	310
ลูกหนี้อื่น - บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 32 ข)	-	2	33,664	47
- บุคคลหรือกิจการอื่นๆ	8,985	11,035	452	451
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	1,092	267	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	17,071	16,112	5,810	2,389
อื่น ๆ	6,398	7,416	1,693	2,297
	47,184	35,961	41,727	5,494

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

8 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ (ต่อ)

ลูกหนี้การค้า สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระ ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	5,372	525	-	310
ไม่เกิน 3 เดือน	8,985	487	108	-
3 - 6 เดือน	1,361	117	-	-
6 - 12 เดือน	258	-	-	-
เกินกว่า 12 เดือน	1,532	1,941	1,401	1,401
	17,508	3,070	1,509	1,711
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(3,870)	(1,941)	(1,401)	(1,401)
	13,638	1,129	108	310

9 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา - สุทธิ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	1,379,533	1,591,049	846,675	844,452
ค่าก่อสร้างและอื่นๆ	346,178	624,520	188,530	153,396
ต้นทุนการกู้ยืม	247,869	163,406	165,978	100,429
ห้องชุดพร้อมขาย	1,554,272	2,060,510	283,444	619,655
บ้านพร้อมขาย	199,575	178,553	208,743	185,867
วัสดุก่อสร้าง	32,458	25,615	-	-
รวม	3,759,885	4,643,653	1,693,370	1,903,799
หัก โอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา (หมายเหตุข้อ 15)	(259,851)	(150,455)	(131,613)	-
หัก ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา				
- บ้านพร้อมขาย	(51,420)	(57,953)	(51,420)	(57,953)
- ห้องชุดพร้อมขาย	(261)	(261)	(261)	(261)
สุทธิ	3,448,353	4,434,984	1,510,076	1,845,585
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	114,845	93,947	77,516	32,647
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม (ร้อยละต่อปี)	5.74 - 9.34	6.03 - 8.50	6.25 - 8.69	6.03 - 8.15

10 สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน

สินทรัพย์ที่กลุ่มกิจการใช้เป็นหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
(ก) โครงการอสังหาริมทรัพย์				
ระหว่างการพัฒนา	2,837	3,956	1,229	1,630
(ข) เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระ				
ค้ำประกัน	14	5	2	2
(ค) โครงการอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนา	806	832	681	681
(ง) สิทธิการเช่า	13	13	-	-
(จ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์				
(อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร)	102	107	-	-
	<u>3,772</u>	<u>4,913</u>	<u>1,912</u>	<u>2,313</u>

รายละเอียด

- ก) บริษัทและบริษัทย่อยได้นำโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงิน
- ข) บริษัทและบริษัทย่อยนำเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำไปวางไว้กับสถาบันการเงินเพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะยาวและหนังสือค้ำประกันของบริษัทและบริษัทย่อย
- ค) บริษัทได้นำโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนาไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับจากสถาบันการเงิน
- ง) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้นำสิทธิการเช่าไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่บริษัทย่อยได้รับจากสถาบันการเงินดังกล่าว
- จ) บริษัทและบริษัทย่อยได้นำอาคารและส่วนปรับปรุงอาคารไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง

11 เงินลงทุนเพื่อขาย

ความเคลื่อนไหวของเงินลงทุนเพื่อขายระหว่างปีประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	46,141	-
การลงทุนเพิ่มขึ้น	55,000	46,092
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย	387	49
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	101,528	46,141

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย มีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท
เงินลงทุนเพื่อขาย	101,092	46,092
บวก การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย	436	49
มูลค่ายุติธรรม	101,528	46,141

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย อ้างอิงจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (“NAV”) ที่เผยแพร่โดยบริษัทบริหารจัดการ มูลค่ายุติธรรมนี้ถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 ของลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทได้นำเงินลงทุนเพื่อขายมูลค่า 47 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 46 ล้านบาท) ไปจำหน่ายเพื่อเป็นหลักประกันแก่บริษัทผู้จัดการจำหน่ายหุ้นกู้ของบริษัท ในกรณีบริษัทผิดนัดชำระหุ้นกู้ต่อผู้ลงทุน

12 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินมัดจำค่าที่ดิน	11,500	-	-	-
อื่นๆ	3,193	3,323	242	249
	14,693	3,323	242	249

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

13 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ								
	สัดส่วนการถือหุ้น		ทุนที่เรียกชำระแล้ว		ราคาทุน		เงินปันผลรับ		
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	
	(ร้อยละ)				(พันบาท)				
บริษัท พระยาพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	30,000	30,000	29,999	29,999	269,994	-
บริษัท ไทยสยามนคร พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	99.98	99.98	50,000	4,000	49,992	3,999	-	-
บริษัท สยามมหานคร พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาสังหาริมทรัพย์ และให้เช่าพื้นที่								
	อาคารสำนักงาน	99.93	99.93	80,000	80,000	78,945	78,945	-	-
รวม				160,000	114,000	158,936	112,943	269,994	-

บริษัทย่อยทั้งหมดดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

13 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (ต่อ)

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสามารถวิเคราะห์ได้ดังต่อไปนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	112,943	112,943
การลงทุนเพิ่มขึ้น	45,993	-
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	158,936	112,943

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1 ประจำปี พ.ศ. 2561 เมื่อวันที่ 7 กันยายน พ.ศ. 2561 ผู้ถือหุ้น ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ไทยสยามนคร พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ไทยสยามนคร พร็อพเพอร์ตี้”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จากหุ้นสามัญจำนวน 40,000 หุ้น เป็นหุ้นสามัญจำนวน 500,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยเมื่อวันที่ 24 กันยายน พ.ศ. 2561 ไทยสยามนคร พร็อพเพอร์ตี้ ได้รับค่าหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มจำนวน 460,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 46 ล้านบาท โดยมีมูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วตามมูลค่าที่ตราไว้ และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 24 กันยายน พ.ศ. 2561

14 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ที่ดิน พันบาท	ที่ดิน พันบาท
ราคาทุน	2,451	-
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	2,451	-
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560		
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,451	-
รับโอนที่ดินจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (หมายเหตุข้อ 17)	12,688	12,688
โอนที่ดินไปโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	(1,679)	(1,679)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	13,460	11,009

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

14 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้ (ต่อ)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	ที่ดิน	ที่ดิน
	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560		
ราคาทุน	13,460	11,009
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	13,460	11,009
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561		
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	13,460	11,009
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	13,460	11,009
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561		
ราคาทุน	13,460	11,009
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	13,460	11,009

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้วิธีราคาทุนตามข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการมีมูลค่าเท่ากับ 13.46 ล้านบาท และ 11.01 ล้านบาท ตามลำดับ และมีมูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 51.59 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 : 51.59 ล้านบาท) และ 46.64 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 : 46.64 ล้านบาท) ตามลำดับ

การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการทำโดยผู้ประเมินอิสระโดย บริษัท แลนด์มาร์ค คอนซัลแทนส์ จำกัด กลุ่มกิจการวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่า โดยเทคนิคการประเมินมูลค่านี้ใช้ประโยชน์สูงสุดจากข้อมูลในตลาดที่สังเกตได้ที่มีอยู่ของที่ดิน โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของที่ดินต่อตารางวา และปรับปรุงด้วยข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ อย่างมีนัยสำคัญ เช่น ต้นทุนต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ, ค่าใช้จ่ายการตลาด, ค่าธรรมเนียมและค่าภาษีต่าง ๆ รวมถึงกำไรและความเสี่ยงซึ่งเป็นส่วนลดที่ต้องหักออก กลุ่มกิจการจึงได้จัดประเภทการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวอยู่ในระดับ 3 ของมูลค่ายุติธรรม

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

15 โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา - สุทธิ

โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าที่ดิน	784,785	635,610	635,610	635,610
ค่าก่อสร้างและอื่นๆ	137,002	137,002	140,263	140,263
ต้นทุนการกู้ยืม	8,723	7,443	4,266	4,266
บวก รับโอนจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างการพัฒนา (หมายเหตุข้อ 9)	259,851	150,455	131,613	-
หัก ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ อสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา - ต้นทุนค่าก่อสร้าง	(37,332)	(37,332)	(37,332)	(37,332)
สุทธิ	1,153,029	893,178	874,420	742,807

16 สิทธิการเช่า - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวสำหรับสิทธิการเช่า - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม
	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	
ราคาทุน	20,000
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(5,833)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	14,167
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	14,167
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(667)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	13,500
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	
ราคาทุน	20,000
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(6,500)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	13,500
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	13,500
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(667)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	12,833
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	
ราคาทุน	20,000
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(7,167)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	12,833

กลุ่มกิจการได้นำสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 จำนวน 12.83 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 13.50 ล้านบาท) ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน (ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 10)

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

17 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวสำหรับที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม							
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน พันบาท	ที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง พันบาท	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร พันบาท	เครื่องตกแต่งติดตั้ง และเครื่องใช้ สำนักงาน พันบาท	เครื่องมือเครื่องใช้ และเครื่องจักร พันบาท	ยานพาหนะ พันบาท	สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและติดตั้ง พันบาท	รวม พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559								
ราคาทุน	22,034	62,664	136,882	31,693	104,913	13,297	-	371,483
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(990)	(4,182)	(57,651)	(26,607)	(78,888)	(9,970)	-	(178,288)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	21,044	58,482	79,231	5,086	26,025	3,327	-	193,195
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560								
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	21,044	58,482	79,231	5,086	26,025	3,327	-	193,195
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	-	1,712	6,255	150	1,793	9,910
การจำหน่ายออกไป และการตัดจำหน่าย								
- ราคาทุน	-	-	-	(1,510)	(2,742)	-	(20)	(4,272)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	1,455	2,742	-	-	4,197
สินทรัพย์โอนเข้า (ออก) ระหว่างกัน	-	-	-	-	1,573	-	(1,573)	-
โอนที่ดินไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุข้อ 14)	(12,688)	-	-	-	-	-	-	(12,688)
ค่าเสื่อมราคา	(94)	(1,228)	(4,744)	(2,234)	(11,350)	(1,173)	-	(20,823)
การด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	-	(24,790)	-	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	6,837	57,254	49,697	4,509	22,503	2,304	200	143,304

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

17 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ (ต่อ)

	งบการเงินรวม							รวม
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน พื้นที่	ที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง พื้นที่	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร พื้นที่	เครื่องตกแต่งติดตั้งและ เครื่องใช้สำนักงาน พื้นที่	เครื่องมือเครื่องใช้ และเครื่องจักร พื้นที่	ยานพาหนะ พื้นที่	สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและติดตั้ง พื้นที่	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560								
ราคาทุน	9,346	62,664	136,882	31,895	109,999	13,447	200	364,433
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,084)	(5,410)	(62,395)	(27,386)	(87,496)	(11,143)	-	(194,914)
หัก ค่าเพื่อการด้อยค่า - สโมสร โครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	-	(24,790)	-	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	6,837	57,254	49,697	4,509	22,503	2,304	200	143,304
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561								
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	6,837	57,254	49,697	4,509	22,503	2,304	200	143,304
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	-	2,197	39,791	1,553	48,678	92,219
การจำหน่ายออกไป และการตัดจำหน่าย								
- ราคาทุน	-	-	-	(541)	(452)	-	-	(993)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	490	450	-	-	940
สินทรัพย์โอนเข้า (ออก) ระหว่างกัน	-	-	-	-	887	-	(887)	-
ค่าเสื่อมราคา	(94)	(1,228)	(3,102)	(2,070)	(9,851)	(1,189)	-	(17,534)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	6,743	56,026	46,595	4,585	53,328	2,668	47,991	217,936
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561								
ราคาทุน	9,346	62,664	136,882	33,551	150,225	15,000	47,991	455,659
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,178)	(6,638)	(65,497)	(28,966)	(96,897)	(12,332)	-	(211,508)
หัก ค่าเพื่อการด้อยค่า - สโมสร โครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	-	(24,790)	-	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	6,743	56,026	46,595	4,585	53,328	2,668	47,991	217,936

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

17 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						รวม พันบาท
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน พันบาท	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร พันบาท	เครื่องตกแต่งติดตั้ง และเครื่องใช้		ยานพาหนะ พันบาท	สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและติดตั้ง พันบาท	
			สำนักงาน พันบาท	เครื่องมือเครื่องใช้ พันบาท			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559							
ราคาทุน	19,913	48,589	12,427	3,474	5,188	-	89,591
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(22,151)	(11,167)	(3,429)	(4,932)	-	(41,679)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	19,913	26,438	1,260	45	256	-	47,912
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560							
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	19,913	26,438	1,260	45	256	-	47,912
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	582	15	-	-	597
การจำหน่ายออกไป และ การตัดจำหน่าย - ราคาทุน	-	-	(662)	(1,981)	-	-	(2,643)
การจำหน่ายออกไป - ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	643	1,981	-	-	2,624
โอนที่ดิน ไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุข้อ 14)	(12,688)	-	-	-	-	-	(12,688)
ค่าเสื่อมราคา	-	(1,648)	(543)	(12)	(194)	-	(2,397)
การด้อยค่า - สโมสร โครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	5,800	-	1,280	48	62	-	7,190
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560							
ราคาทุน	7,225	48,589	12,347	1,508	5,188	-	74,857
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(23,799)	(11,067)	(1,460)	(5,126)	-	(41,452)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสร โครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	5,800	-	1,280	48	62	-	7,190

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

17 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน พันบาท	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร พันบาท	เครื่องตกแต่งติดตั้ง และเครื่องใช้		ยานพาหนะ พันบาท	สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและ ติดตั้ง		รวม พันบาท
			สำนักงาน พันบาท	เครื่องมือเครื่องใช้ พันบาท		สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและ ติดตั้ง พันบาท	สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและ ติดตั้ง พันบาท	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561								
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	5,800	-	1,280	48	62	-	-	7,190
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	2	8	785	28,425	28,425	29,220
การจำหน่ายออกไป - ราคาทุน	-	-	(6,899)	-	-	-	-	(6,899)
การจำหน่ายออกไป - ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	6,355	-	-	-	-	6,355
ค่าเสื่อมราคา	-	-	(220)	(15)	(207)	-	-	(442)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	5,800	-	518	41	640	28,425	28,425	35,424
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561								
ราคาทุน	7,225	48,589	5,450	1,516	5,973	28,425	28,425	97,178
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(23,799)	(4,932)	(1,475)	(5,333)	-	-	(35,539)
หัก ค่าเพื่อการค้ายค่า - สโมสร โครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	5,800	-	518	41	640	28,425	28,425	35,424

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

17 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ (ต่อ)

ในระหว่างปี พ.ศ. 2560 บริษัทได้รับรู้การด้อยค่าของสโมสร โครงการบ้านเดี่ยว จำนวน 26.22 ล้านบาทในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ เนื่องจากมูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดคือ สโมสร โครงการบ้านเดี่ยว ซึ่งประกอบด้วยที่ดินที่เป็นที่ตั้งของสโมสร โครงการ อาคารสโมสร สระน้ำและศูนย์กีฬา กำหนดจากมูลค่าจากการใช้โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income approach) ในการคิดลดกระแสเงินสดของสินทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกำหนดหามูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน มูลค่าจากการใช้ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระโดยบริษัท แลนด์มาร์ค คอนซัลแทนส์ จำกัด

สินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่าซึ่งรวมแสดงในรายการข้างต้นประกอบด้วย อุปกรณ์สำนักงาน รถยนต์ และเครื่องมือเครื่องใช้และเครื่องจักร มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ราคาทุนของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงิน	8,363	8,641	-	-
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(3,754)	(2,889)	-	-
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	4,609	5,752	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 กลุ่มกิจการมีเครื่องจักรที่ขายและเช่ากลับคืนภายใต้สัญญาเช่าการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 4.61 ล้านบาท

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

18 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

	งบการเงินรวม		
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์		รวม
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	ระหว่างการพัฒนา	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559			
ราคาทุน	3,229	3,704	6,933
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(1,961)	-	(1,961)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	1,268	3,704	4,972
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	1,268	3,704	4,972
การซื้อเพิ่มขึ้น	604	5,075	5,679
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(403)	-	(403)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	1,469	8,779	10,248
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560			
ราคาทุน	3,833	8,779	12,612
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(2,364)	-	(2,364)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	1,469	8,779	10,248
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	1,469	8,779	10,248
การซื้อเพิ่มขึ้น	1,354	2,693	4,047
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(526)	-	(526)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	2,297	11,472	13,769
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561			
ราคาทุน	2,823	11,472	14,295
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(526)	-	(526)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	2,297	11,472	13,769

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

18 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์
	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	
ราคาทุน	1,529
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(784)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	745
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	745
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(208)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	537
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	
ราคาทุน	1,529
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(992)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	537
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	537
การจำหน่ายออกไป - ราคาทุน	(1,529)
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	992
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	-
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	-

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

19 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

รายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะใช้ประโยชน์ภายใน 12 เดือน	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะใช้ประโยชน์เกินกว่า 12 เดือน	84,435	106,683	31,522	29,162
	84,435	106,683	31,522	29,162
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะจ่ายชำระภายใน 12 เดือน	-	-	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะจ่ายชำระเกินกว่า 12 เดือน	(4,850)	(11,017)	(1,922)	(829)
	(4,850)	(11,017)	(1,922)	(829)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	79,585	95,666	29,600	28,333

รายการเคลื่อนไหวของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	95,666	75,540	28,333	27,261
เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 28)	(15,062)	20,556	2,004	731
เพิ่ม(ลด)ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(1,019)	(430)	(737)	341
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	79,585	95,666	29,600	28,333

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

19 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)

	งบการเงินรวม			31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 พันบาท
	1 มกราคม พ.ศ. 2561 พันบาท	เพิ่ม/(ลด) ในกำไร หรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 28) พันบาท	เพิ่ม/(ลด) ในกำไร เบ็ดเสร็จอื่น (หมายเหตุข้อ 28) พันบาท	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	19,241	(11,049)	-	8,192
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	388	386	-	774
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของ มูลค่าโครงการ-ระหว่างการพัฒนา	24,352	(1,307)	-	23,045
กำไรระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	55,341	(11,356)	-	43,985
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	3,922	514	(942)	3,494
ประมาณการหนี้สิน	3,138	(497)	-	2,641
ผลขาดทุนทางภาษี	-	2,016	-	2,016
อื่น ๆ	301	64	(77)	288
รวม	106,683	(21,229)	(1,019)	84,435
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(11,017)	6,167	-	(4,850)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	95,666	(15,062)	(1,019)	79,585

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

19 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)

	งบการเงินรวม			31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 พันบาท
	เพิ่ม/(ลด) ในกำไร หรือขาดทุน พ.ศ. 2560 พันบาท	เพิ่ม/(ลด) ในกำไร เบ็ดเสร็จอื่น (หมายเหตุข้อ 28) พ.ศ. 2560 พันบาท		
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	29,692	(10,451)	-	19,241
ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ	388	-	-	388
ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของ มูลค่าโครงการ-ระหว่างการพัฒนา	19,109	5,243	-	24,352
กำไรระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	34,983	20,358	-	55,341
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	3,806	536	(420)	3,922
ประมาณการหนี้สิน	6,064	(2,926)	-	3,138
อื่น ๆ	305	6	(10)	301
รวม	94,347	12,766	(430)	106,683
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(18,807)	7,790	-	(11,017)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	75,540	20,556	(430)	95,666

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

19 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 พันบาท
	1 มกราคม พ.ศ. 2561 พันบาท	เพิ่ม/(ลด) ในกำไร หรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 28) พันบาท	เพิ่ม/(ลด) ในกำไร เบ็ดเสร็จอื่น (หมายเหตุข้อ 28) พันบาท	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	1,548	1,676	-	3,225
ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ	280	-	-	280
ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลง ของมูลค่าโครงการ-ระหว่างการพัฒนา	24,352	(1,307)	-	23,045
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	2,045	317	(660)	1,702
ประมาณการหนี้สิน	636	331	-	967
ผลขาดทุนทางภาษี	-	2,016	-	2,016
อื่น ๆ	301	64	(77)	288
รวม	29,162	3,097	(737)	31,522
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(829)	(1,093)	-	(1,922)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	28,333	(2,004)	(737)	29,600

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

19 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 พันบาท
	1 มกราคม พ.ศ. 2560 พันบาท	เพิ่ม/(ลด) ในกำไร หรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 28) พันบาท	เพิ่ม/(ลด) ในกำไร เบ็ดเสร็จอื่น (หมายเหตุข้อ 28) พันบาท	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	13,181	(11,633)	-	1,548
ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ	280	-	-	280
ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดลง ของมูลค่าโครงการ-ระหว่างการพัฒนา	19,109	5,243	-	24,352
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,516	178	351	2,045
ประมาณการหนี้สิน	827	(191)	-	636
อื่นๆ	305	6	(10)	301
รวม	35,218	(6,397)	341	29,162
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(7,957)	7,128	-	(829)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	27,261	731	341	28,333

20 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2560 พันบาท
เงินประกันทั่วไป				
- บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ	5,260	4,399	2,293	1,878
- บริษัทย่อย (หมายเหตุข้อ 32 ง))	-	-	4,909	4,909
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายขอคืน	16,731	153,680	5,919	31,824
เงินประกันค่าเวนคืนที่ดิน	5,810	5,810	5,810	5,810
อื่นๆ	3,930	4,086	92	287
	31,731	167,975	19,023	44,708

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

20 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (ต่อ)

ในระหว่างปี พ.ศ. 2561 บริษัทได้รับคืนเงินค่าภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืนของปี พ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2559 เป็นจำนวนเงิน 23.20 ล้านบาท ส่วนที่ไม่ได้รับคืนของปีดังกล่าวจำนวน 9.3 ล้านบาท และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับคืนเงินค่าภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืนของปี พ.ศ. 2553 ถึง พ.ศ. 2560 เป็นจำนวนเงิน 109.96 ล้านบาท ส่วนที่ไม่ได้รับคืนของปีดังกล่าวจำนวน 10.31 ล้านบาท ส่วนที่ไม่ได้รับคืนแสดงอยู่ในค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

21 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เจ้าหนี้การค้า - บุคคลหรือบริษัทอื่นๆ	110,153	122,544	13,430	6,207
- บริษัทย่อย บุคคลและกิจการ				
ที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 32 จ))	1,191	692	46,688	69,128
	111,344	123,236	60,118	75,335
เจ้าหนี้อื่น - บุคคลหรือบริษัทอื่นๆ	31,037	28,529	10,708	13,033
- บริษัทย่อย บุคคลและกิจการ				
ที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 32 จ))	1,895	1,887	9,937	2,387
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า				
- บุคคลหรือบริษัทอื่นๆ	41,061	96,150	16,225	7,843
- บริษัทย่อย บุคคลและกิจการ				
ที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 32 จ))	-	143	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	4,130	4,959	3,155	4,366
อื่นๆ	26,993	16,504	13,158	7,356
	216,460	271,408	113,301	110,320

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

22 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<u>ส่วนของหมุนเวียน</u>				
เงินเบิกเกินบัญชี	29,742	103,502	-	16,770
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และกิจการอื่น				
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันทางการเงิน และกิจการอื่น	29,408	238,854	29,408	171,922
- ตั๋วสัญญาใช้เงินจากสถาบันทางการเงิน	173,816	239,121	78,816	113,816
เงินเบิกเกินบัญชี และ เงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงินและกิจการอื่น	232,966	581,477	108,224	302,508
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	466,255	976,301	245,209	218,943
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	475,554	396,635	475,554	396,635
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	941,809	1,372,936	720,763	615,578
<u>ส่วนของไม่หมุนเวียน</u>				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,159,563	1,365,191	438,737	704,583
หุ้นกู้	-	467,865	-	467,865
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้	1,159,563	1,833,056	438,737	1,172,448
รวมเงินกู้ยืม	2,334,338	3,787,469	1,267,724	2,090,534

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 เงินกู้ยืมระยะสั้นของกลุ่มกิจการเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่นและเงินกู้ตามตั๋วสัญญาใช้เงินที่กลุ่มกิจการออกให้กับสถาบันการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ถึงร้อยละ 7.70 ต่อปี (พ.ศ. 2560 : ร้อยละ 6.25 ถึงร้อยละ 10.00 ต่อปี) และจะครบกำหนดชำระคืนภายใน 1 ปี

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

22 เงินกู้ยืม (ต่อ)

22.1 รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</u>				
<u>ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</u>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	976,301	1,298,321	218,943	776,935
รับ โอนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี	1,152,701	715,721	500,296	5,381
จ่ายชำระเงินกู้ยืม	(1,662,747)	(1,037,741)	(474,030)	(563,373)
ราคาตามบัญชีปลายปี	466,255	976,301	245,209	218,943
<u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</u>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,365,191	953,961	704,583	390,969
เงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น	951,099	1,122,364	237,900	317,055
โอนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี	(1,152,701)	(715,721)	(500,296)	(5,381)
ค่าธรรมเนียมการจัดการจัดหาเงินกู้ยืม	(12,929)	(6,403)	(6,293)	(3,269)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดการจัดหาเงินกู้ยืม	8,903	10,990	2,843	5,209
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,159,563	1,365,191	438,737	704,583

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

22 เงินกู้ยืม (ต่อ)

22.1 รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้ (ต่อ)

ยอดคงเหลือเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียด ดังนี้

ประเภทเงินกู้	จำนวนเงิน (พันบาท)	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)		การชำระ ดอกเบี้ย	หลักประกัน		มีการขยาย ระยะเวลา การชำระหนี้
			31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	31 ธันวาคม พ.ศ. 2560		31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	
บริษัท								
ระยะยาว	18,730	3 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	7.25	7.25	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	75,989	30 มีนาคม พ.ศ. 2562	MLR+1.00	MLR+1.00	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	89,733	19 เมษายน พ.ศ. 2562	MLR+1.00	MLR+1.00	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	13,703	24 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	MLR	MLR	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	95,658	29 กรกฎาคม พ.ศ. 2563	MLR+0.75	MLR+0.75	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	60,995	3 สิงหาคม พ.ศ. 2563	MLR+1.00	-	รายเดือน	ก	-	ไม่มี
ระยะยาว	128,959	5 กันยายน พ.ศ. 2565	BIBOR + 4.50	-	รายเดือน	ก	-	ไม่มี
ระยะยาว	137,809	7 กันยายน พ.ศ. 2565	MLR+1.00	MLR+1.00	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	62,645	12 ตุลาคม พ.ศ. 2565	7.25	7.25	รายเดือน	ก	-	ไม่มี
หัก ดอกเบี้ยที่แท้จริง	(275)							
รวมของบริษัท	683,946							
บริษัทย่อย								
ระยะยาว	129,570	22 มิถุนายน พ.ศ. 2557	MLR+1.25	MLR+1.25	รายเดือน	ก	ก	ขยายระยะเวลาถึง 22 มีนาคม พ.ศ. 2563
ระยะยาว	113,820	5 สิงหาคม พ.ศ. 2559	MLR	MLR	รายเดือน	ก	ก	ขยายระยะเวลาถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562
ระยะยาว	182,345	23 มกราคม พ.ศ. 2561	MLR+1.00	MLR+1.00	รายเดือน	ก	ก	ขยายระยะเวลาถึง 23 มกราคม พ.ศ. 2563
ระยะยาว	122,796	9 กันยายน พ.ศ. 2561	MLR+1.00	MLR+1.00	รายไตรมาส	ก	ก	ขยายระยะเวลาถึง 9 มีนาคม พ.ศ. 2564
ระยะยาว	47,764	10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	MLR+1.00	-	รายเดือน	ก	-	ไม่มี
ระยะยาว	1,819	29 กรกฎาคม พ.ศ. 2562	MLR+0.75	MLR+0.75	รายเดือน	ข	ข	ไม่มี
ระยะยาว	52,539	27 สิงหาคม พ.ศ. 2562	MLR+0.75	MLR+0.75	รายไตรมาส	ก	ก	ขยายระยะเวลาถึง 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564
ระยะยาว	52,614	12 ธันวาคม พ.ศ. 2562	MLR+0.75	MLR+0.75	รายไตรมาส	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	54,596	15 มีนาคม พ.ศ. 2563	MLR	MLR	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	25,790	3 สิงหาคม พ.ศ. 2563	MLR+1.00	-	รายเดือน	ก	-	ไม่มี
ระยะยาว	64,918	26 มีนาคม พ.ศ. 2564	MLR+1.00	-	รายเดือน	ก	-	ไม่มี
ระยะยาว	10,283	9 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564	MLR	MLR	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	72,900	17 กันยายน พ.ศ. 2565	MLR+0.75	-	รายเดือน	ก	-	ไม่มี
ระยะยาว	9,223	4 มกราคม พ.ศ. 2567	MLR+0.75	-	รายเดือน	ข	-	ไม่มี
เพิ่ม ดอกเบี้ยที่แท้จริง	895							
รวมของบริษัทย่อย	941,872							
รวม	1,625,818							

หมายเหตุ

- ก) โฉนดที่ดินของโครงการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมทั้งต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน
- ข) อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารเป็นหลักประกัน

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

22 เงินกู้ยืม (ต่อ)

22.2 รายการเคลื่อนไหวสำหรับหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<u>หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</u>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	396,635	488,055	396,635	488,055
รับโอนหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	475,554	396,635	475,554	396,635
จ่ายชำระหุ้นกู้	(400,000)	(492,500)	(400,000)	(492,500)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้	3,365	4,445	3,365	4,445
ราคาตามบัญชีปลายปี	475,554	396,635	475,554	396,635
<u>หุ้นกู้ระยะยาว</u>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	467,865	391,285	467,865	391,285
หุ้นกู้เพิ่มขึ้น	-	479,100	-	479,100
โอนหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(475,554)	(396,635)	(475,554)	(396,635)
ค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้	-	(15,379)	-	(15,379)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้	7,689	9,494	7,689	9,494
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	467,865	-	467,865

ณ วันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2560 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ในสกุลไทยบาทครั้งที่ 1/2560 ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันและไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น 1 ชุด มูลค่า 479.10 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 6.5 ต่อปี กำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน มีอายุ 2 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หุ้นกู้จะครบกำหนดชำระในวันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2562

บริษัทมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ครั้งนี้เพื่อลงทุนในกิจการทั่วไป และ/หรือ ใช้จ่ายคืนเงินกู้ และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

22 เงินกู้ยืม (ต่อ)

22.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
วงเงินเบิกเกินบัญชีที่ยังไม่ได้เบิกใช้	124,550	43,998	27,500	3,230
วงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาว ที่ยังไม่ได้เบิกใช้				
เงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยลอยตัว				
- ครบกำหนดภายใน 1 ปี	379,045	511,529	301,184	464,268
- ครบกำหนดเกิน 1 ปี	2,375,273	1,214,609	1,817,533	915,200
รวมวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้	2,878,868	1,770,136	2,146,217	1,382,698

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมส่วนที่หมุนเวียนมีมูลค่าใกล้เคียงราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมจัดอยู่ในระดับชั้นมูลค่ายุติธรรมระดับ 2 ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในตลาดที่สังเกตได้ที่มีอยู่ และคำนวณกระแสเงินสดในอนาคต คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในตลาด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินมีมูลค่าใกล้เคียงราคาตามบัญชีเนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

23 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	8,965	4,917	6,505	2,386
ประมาณการงานซ่อม	3,403	5,595	893	1,473
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	828	41,713	-	-
ภาษีขายรอเรียกเก็บ	4,711	5,133	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,677	1,663	-	-
อื่น ๆ	7,196	5,269	2,034	1,715
	26,780	64,290	9,432	5,574

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีประมาณการหนี้สินจำนวน 0.83 ล้านบาท จากคดีที่ผิดสัญญา 1 คดี ซึ่งสิ้นสุดกระบวนการชั้นศาลฎีกา โดยการประมาณการดังกล่าวได้รวมค่าเสียหาย เบี้ยปรับและเงินเพิ่ม บริษัทย่อยคาดว่าจะชำระหนี้สินดังกล่าวในปี พ.ศ. 2562

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายซึ่งบันทึกเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดภายในไม่เกิน 1 ปี	1,772	2,006
ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	484	2,256
	2,256	4,262
หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่าการเงิน	(102)	(445)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2,154	3,817
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน		
- ส่วนที่หมุนเวียน	1,677	1,663
- ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	477	2,154
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2,154	3,817

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

23 หนี้สินหมุนเวียนอื่น (ต่อ)

มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดภายในไม่เกิน 1 ปี	1,677	1,663
ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	477	2,154
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2,154	3,817

24 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

รายการเคลื่อนไหวสำหรับภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	19,615	19,030	10,221	7,580
เพิ่มขึ้นระหว่างปี				
- ต้นทุนบริการปัจจุบัน	2,684	2,706	1,510	848
- ต้นทุนดอกเบี้ย	582	607	347	212
- การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน	(4,711)	(2,100)	(3,299)	1,754
จ่ายเงินผลประโยชน์พนักงานระหว่างปี	(697)	(628)	(273)	(173)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	17,473	19,615	8,506	10,221

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราคิดลด	1.76 - 4.05	1.49 - 3.02	1.76 - 4.05	1.99 - 2.37
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	3.00 - 6.00	3.40 - 7.29	3.00 - 6.00	3.40 - 7.29
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	0 - 60	0 - 100	0 - 60	0 - 63

24 ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (ต่อ)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกั้นภัย:

	งบการเงินรวม		
	ผลกระทบต่อภาวะผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้		
	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ ร้อยละ	การเพิ่มขึ้น ของหนี้สิน พันบาท	การลดลงของ ของหนี้สิน พันบาท
อัตราคิดลด	+1.0	-	(1,025)
	-1.0	1,125	-
อัตรากำไรเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	+1.0	1,104	-
	-1.0	-	(1,026)
อัตรากำไรหมุนเวียนพนักงาน	+20.0	-	(381)
	-20.0	540	-
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ผลกระทบต่อภาวะผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้		
	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ ร้อยละ	การเพิ่มขึ้น ของหนี้สิน พันบาท	การลดลงของ ของหนี้สิน พันบาท
อัตราคิดลด	+1.0	-	(584)
	-1.0	643	-
อัตรากำไรเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	+1.0	631	-
	-1.0	-	(585)
อัตรากำไรหมุนเวียนพนักงาน	+20.0	-	(182)
	-20.0	267	-

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาวะผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกับ (มูลค่าปัจจุบันของภาวะผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้คำนวณด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method)) ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน) ในการคำนวณหนี้สินที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำกรวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาวะผูกพันตามโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุคือ 7 ปี (พ.ศ. 2560: 1 ถึง 13 ปี)

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

24 ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (ต่อ)

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่ไม่มีการคิดลด:

	งบการเงินรวม				รวม
	น้อยกว่า 1 ปี	ระหว่าง 2-5 ปี	ระหว่าง 6-10 ปี	เกินกว่า 10 ปี	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561					
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	179	9,058	19,615	10,602	39,454
รวม	179	9,058	19,615	10,602	39,454

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวม
	น้อยกว่า 1 ปี	ระหว่าง 2-5 ปี	ระหว่าง 6-10 ปี	เกินกว่า 10 ปี	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561					
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	-	455	16,394	4,094	20,943
รวม	-	455	16,394	4,094	20,943

25 ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น

รายการเคลื่อนไหวของทุนเรือนหุ้นระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	ทุนจดทะเบียน		ทุนที่ออกและชำระแล้ว		ส่วนเกิน
					มูลค่าหุ้นสามัญ
	ล้านหุ้น	ล้านบาท	ล้านหุ้น	ล้านบาท	(สุทธิ)
วันที่ 1 มกราคม 2560	1,000	1,000	750	750	-
วันที่ 31 ธันวาคม 2560	1,000	1,000	750	750	-
รับชำระเงินค่าหุ้นที่ออกจำหน่าย	-	-	250	250	500
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้น	-	-	-	-	(32)
วันที่ 31 ธันวาคม 2561	1,000	1,000	1,000	1,000	468

ในระหว่างวันที่ 8 ถึง วันที่ 13 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) จำนวน 250 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 3 บาท คิดเป็นเงิน 750 ล้านบาท

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

25 ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น (ต่อ)

ต่อมาเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 บริษัทได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวทั้งจำนวนและได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนที่ออกและชำระแล้วจากจำนวน 750 ล้านหุ้น เป็นจำนวน 1,000 ล้านหุ้นกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 และตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (Market for Alternative Investment) ได้รับหุ้นสามัญจำนวน 250 ล้านหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและเริ่มทำการซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561

ทั้งนี้ ในการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการออกหุ้นเป็นจำนวนเงิน 32.10 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้บันทึกหักกับส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ

26 ทุนสำรองตามกฎหมาย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	28,600	24,607	28,600	24,607
จัดสรรระหว่างปี	71,400	3,993	71,400	3,993
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	100,000	28,600	100,000	28,600

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องสำรองตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิหลังจากหักส่วนของขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ทุนสำรองนี้ไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

27 รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กำไรจากการขายที่ดิน	-	113,987	-	113,987
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	2,253	17,618	526	9,574
รายได้จากการให้เช่าเครื่องจักร	27,026	9,199	-	-
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	5,598	693	-	-
เงินเบี่ยปรับจากผู้รับเหมา	7,607	-	-	-
เงินชดเชยจากเบี่ยประกันภัย	4,558	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	2,321	512	53,595	43,986
อื่น ๆ	4,845	8,364	1,717	2,708
	54,208	150,373	55,838	170,255

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

28 ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
ภาษีเงินได้ในปีปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษี	46,968	38,684	-	22,205
การปรับปรุงจากงวดก่อน	29,602	-	19,288	-
รวมภาษีเงินได้ปีปัจจุบัน	76,570	38,684	-	22,205
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
รายการที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว	15,062	(20,556)	(2,004)	(731)
รวมภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	15,062	(20,556)	(2,004)	(731)
รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	91,632	18,128	(17,284)	21,474

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายการกระทบยอดภาษีเงินได้				
กำไรก่อนภาษีทางบัญชี	305,458	144,767	291,437	101,344
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20 (พ.ศ. 2560 : ร้อยละ 20)	61,092	28,953	58,287	20,269
ผลกระทบ:				
รายได้ที่ต้องเสียภาษี	540	1,061	137	805
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	-	(440)	(53,999)	-
ค่าใช้จ่ายที่สามารถหักภาษีได้	(6,554)	(74)	(6,554)	(75)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	1,810	2,400	125	475
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นภาษีเงินได้				
รอการตัดบัญชี	5,142	-	-	-
การใช้ขาดทุนสะสมทางภาษีที่ผ่านมาซึ่งยังไม่รับรู้	-	(13,772)	-	-
การปรับปรุงจากงวดก่อน	29,602	-	19,288	-
รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	91,632	18,128	17,284	21,474

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

28 ภาษีเงินได้ (ต่อ)

ภาษีเงินได้ที่(ลด)/เพิ่ม ที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบในกำไรเบ็ดเสร็จอื่นมีดังนี้

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2561			พ.ศ. 2561		
	ก่อนภาษี พันบาท	ภาษี (ลด)/เพิ่ม พันบาท	หลังภาษี พันบาท	ก่อนภาษี พันบาท	ภาษี (ลด)/เพิ่ม พันบาท	หลังภาษี พันบาท
การวัดมูลค่าใหม่ของการระงับผูกพัน						
ผลประโยชน์พนักงาน	4,711	(942)	3,769	3,299	(660)	2,639
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิธรรมของ						
เงินลงทุนเพื่อขาย	386	(77)	309	386	(77)	309
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	5,097	(1,019)	4,078	3,685	(737)	2,948

29 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่ถูกต้องประเภทตามลักษณะ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ดังต่อไปนี้ ซึ่งแสดงรวมไว้ในกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
การเปลี่ยนแปลงในโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	1,107,977	891,564	322,420	507,462
ต้นค่าง่อสร้าง	11,455	-	-	-
ค่าเพื่อการด้อยค่า - สโมสร โครงการบ้านเดี่ยว	-	26,215	-	26,215
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	3,266	3,313	1,857	1,060
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	169,748	132,322	62,036	61,031
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	19,474	15,109	441	2,605
ค่าใช้จ่ายการตลาด	58,074	83,405	23,793	40,960
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	81,808	66,919	21,240	34,972
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	23,864	21,786	4,741	7,413
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา	7,233	9,879	5,289	7,911
ขาดทุนจากผลของคดีความ	3,461	3,918	2,389	2,072
อื่นๆ	64,852	78,018	9,137	35,364
รวมต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายในการขาย				
และค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,551,212	1,332,448	453,343	727,065

30 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีโดยแสดงการคำนวณดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
กำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น				
ของบริษัท (พันบาท)	213,827	126,640	274,154	79,869
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว (พันหุ้น)	781,507	750,000	781,507	750,000
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.27	0.17	0.35	0.11

บริษัทไม่มีการออกหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560

31 เงินปันผล

เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทประจำปี พ.ศ. 2561 ครั้งที่ 9/2561 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับปี พ.ศ. 2561 จำนวน 0.07 บาทต่อหุ้น ซึ่งรวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 70 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม พ.ศ. 2561

32 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อยและบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท บริษัทร่วมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิออกเสียงของบริษัทซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของบริษัท ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

32 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกันนอกเหนือจากบริษัทย่อยมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
ห้างหุ้นส่วนจำกัด วงเวียนใหญ่ขนส่ง	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท ผาทองเคหะการ จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท ทเวลฟ์ มัลติพลายแอสเซท จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท เจ้าพระยาเอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับบริษัทย่อยของบริษัท
บริษัท บางกอกออลมาร์ท เซอร์วิส จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับบริษัทย่อยของบริษัท
บริษัท แพทย์การการเกษตร จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับบริษัทย่อยของบริษัท
บริษัท ทรานเน็กซ์ เซอร์วิส จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท บางกอกไทยพรีอเพอร์ตี แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท บางกอก คอนซูเมอร์ โพรดักท์ เซอร์วิส จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท ทีเอ็มแวน จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท ทีเอ็มเอช จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท ทีเอ็มเอที จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท สมาร์ทมีเดีย ครีเอชั่น จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นที่เป็นกรรมการของบริษัทย่อย
บริษัท นครภิรมย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	มีผู้ถือหุ้นที่เป็นกรรมการของบริษัทย่อย
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผนสั่งการและควบคุมกิจกรรมต่างๆของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของกลุ่มกิจการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)
	ไทย	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และ/หรือเป็นกรรมการของกลุ่มกิจการ

หุ้นของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 75 ถือครองโดยครอบครัว แพทยานันท์ ทั้งทางตรงและทางอ้อม

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

32 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ก) รายการต่อไปนี้ เป็นรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560

	บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
		พันบาท	พันบาท
ดอกเบี้ยรับ	บริษัท พระยาพามิชย์ฟร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท สยามมหานครฟร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท ไทยสยามนครฟร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	34,493 14,222 2,887	27,417 3,361 12,763
		51,602	43,541
รายได้เงินปันผล	บริษัท พระยาพามิชย์ฟร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	269,994	-
		269,994	-
ค่างานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง	บริษัท ไทยสยามนครฟร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	838	45,867
		838	45,867
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	บริษัท ไทยสยามนครฟร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท สยามมหานครฟร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	62 24,660	- 16,383
		24,722	16,383
รายได้อื่น	บริษัท ไทยสยามนครฟร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท พระยาพามิชย์ฟร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	- -	100 1,185
		-	1,285
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ผู้บริหารสำคัญ			
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	27,298	26,674	19,320
ผลประโยชน์ผู้บริหาร	2,617	1,499	1,835
ค่าเช่า	97	505	87
ค่างานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง	-	533	-
ดอกเบี้ยจ่าย	9	60	4
ค่าส่วนกลางและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	1,232	1,321	1,210
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน			
ค่างานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง	947	403	-
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	3,565	565	136

32 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ก) รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 (ต่อ)

บริษัทเรียกเก็บดอกเบี้ยจากบริษัทย่อยในอัตราร้อยละ 7.10 – 10.50 ต่อปี (พ.ศ. 2560 : อัตราร้อยละ 7.10 - 10.375 ต่อปี)

บริษัทรับรู้รายได้เงินปันผลจากบริษัทย่อยตามที่ประกาศจ่ายในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

ค่างานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง และ ค่าเช่าและบริการจ่ายคิดราคาตามสัญญา

ค่าตอบแทนผู้บริหารได้แก่ ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารได้รับจากกิจการโดยความหมายของคำว่า “ผู้บริหาร” เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ค่าตอบแทนกรรมการเป็นค่าตอบแทนที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัท

ภาวะผูกพันผลประโยชน์ผู้บริหารเป็นผลประโยชน์ที่จะได้รับเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งคำนวณ โดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ

กลุ่มกิจการจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมกรรมการในอัตราร้อยละ 0.373 ต่อปี

ข) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจากบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดค้างชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ที่เกิดจากการให้บริการ ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย				
บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	1,278	46
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	30,240	1
บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	2,146	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	2	-	-
	-	2	33,664	47

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

32 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ก) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 (พันบาท)			
	อัตราดอกเบี้ย ถัวเฉลี่ย (ร้อยละ)	เงินให้กู้ยืม ระยะสั้น	ดอกเบี้ย ค้างรับ	รวม
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	8.00 - 10.50	680,011	15,892	695,903
บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	7.50 - 8.65	134,368	741	135,109
บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	7.10 - 10.50	18,137	58	18,195
		832,516	16,691	849,207

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 (พันบาท)			
	อัตราดอกเบี้ย ถัวเฉลี่ย (ร้อยละ)	เงินให้กู้ยืม ระยะสั้น	ดอกเบี้ย ค้างรับ	รวม
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	8.10	444,256	15,526	459,782
บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	7.50 - 8.10	220,897	1,540	222,437
บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	7.10 - 10.375	36,746	293	37,039
		701,899	17,359	719,258

รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	พันบาท
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	719,258
เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	709,000
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น	51,603
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืม	(578,383)
รับชำระคืนเงินดอกเบี้ย	(52,271)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	849,207

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทางถาม

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

32 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ง) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - เงินประกันทั่วไป				
บริษัทย่อย				
บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	4,909	4,909
	-	-	4,909	4,909

จ) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจากบริษัทย่อยและบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ขอดังชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560 ที่เกิดจากการซื้อสินค้าและรับบริการประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัทย่อย				
บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	46,688	69,128
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,191	692	-	-
	1,191	692	46,688	69,128
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย				
บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	5,208	560
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	370	-
บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	2,682	180
บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,895	1,887	1,677	1,647
	1,895	1,887	9,937	2,387

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

32 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ก) ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระและเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ต้นทุนการก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ				
บริษัทย่อย				
บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	653	815
	-	-	653	815
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	143	-	-
	-	143	-	-

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

32 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ข) ภาวะผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มกิจการมีภาวะผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาวะผูกพันตามสัญญาที่ต้องใช้เงินทุน				
สัญญาที่ยังไม่รับรู้				
- ค่าออกแบบและค่าก่อสร้างโครงการ				
บริษัทย่อย	-	-	145,179	296,469
	-	-	145,179	296,469
ภาวะผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานและ				
บริการที่เกี่ยวข้องกันที่ยกเลิกไม่ได้				
บริษัทย่อย				
- ภายในหนึ่งปี	-	-	-	13,219
- หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	-	-	-	7,234
	-	-	-	20,453
บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
- ภายในหนึ่งปี	694	1,374	51	87
- หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	-	694	-	51
	694	2,068	51	138
ภาวะผูกพันอื่นๆ				
- ค่าโฆษณา				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	39	-	39
	-	39	-	39

32 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ณ) การค้าประกันจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทได้รับการค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 3,101 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 3,211 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินและบริษัทอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 771 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 1,029 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทย่อยได้รับการค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 3,627 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 3,049 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทย่อยมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินและบริษัทอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 1,115 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 1,520 ล้านบาท)

33 ภาระผูกพันกับบุคคลและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันกับบุคคลและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาระผูกพันตามสัญญาที่ต้องใช้เงินทุน				
สัญญาที่ยังไม่รับรู้				
- ที่ดิน	90,832	-	-	-
- ค่าออกแบบและค่าก่อสร้างโครงการ	101,053	142,819	35,006	37,171
- เครื่องจักร	2,354	12,102	-	-
	<u>194,239</u>	<u>154,921</u>	<u>35,006</u>	<u>37,171</u>
ภาระผูกพันอื่นๆ				
- ค่าโฆษณา	1,573	2,706	62	352
- หนังสือค้าประกันจากธนาคาร	66,178	49,916	35,852	35,852
- สัญญาอื่นๆ	3,128	750	2,632	642
	<u>70,879</u>	<u>53,372</u>	<u>38,546</u>	<u>36,846</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีที่ดินในโครงการที่คิดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 0.7 ไร่ มูลค่า 1.37 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 0.7 ไร่ มูลค่า 1.37 ล้านบาท)

34 ภาระค้ำประกัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทมีภาระค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อให้กับบริษัทย่อยจำนวน 2,667 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 3,243 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทย่อยมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินและบริษัทอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 869 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 1,668 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทย่อยมีภาระค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อให้กับบริษัทจำนวน 1,084 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 1,878 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทย่อยมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 314 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 606 ล้านบาท)

คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องโดยบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างของบริษัทและบริษัทย่อยในฐานะจำเลยและจำเลยร่วมในคดีผิดสัญญาจ้างทำของ และคดีผิดฐานละเมิดรวม 3 คดี (พ.ศ. 2560 : 3 คดี) โดยมีทุนทรัพย์รวมทั้งสิ้น 34 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 36 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการไต่สวนของศาลฎีกา อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการได้บันทึกสำรองค่าเผื่อหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าวไว้บางส่วนตามความเห็นของฝ่ายบริหารและฝ่ายกฎหมายของกลุ่มกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องโดยบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างของบริษัทย่อย ลูกค้า บริษัทและบุคคลอื่นในฐานะจำเลยและจำเลยร่วมในคดีผิดสัญญาจ้างทำของ คดีผิดฐานละเมิด คดีผิดนัดชำระหนี้และคดีเรียกทรัพย์สินรวม 3 คดี (พ.ศ. 2560 : 4 คดี) โดยมีทุนทรัพย์รวมทั้งสิ้น 5 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 16 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการไต่สวนของศาลอุทธรณ์และศาลฎีกา อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการได้บันทึกสำรองค่าเผื่อหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความดังกล่าวไว้บางส่วนตามความเห็นของฝ่ายบริหารและฝ่ายกฎหมายของกลุ่มกิจการ

35 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในรายงาน

เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทประจำปี พ.ศ. 2562 ครั้งที่ 1/2562 มีมติอนุมัติในเรื่องดังนี้

- 35.1) ให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัทเพื่อใช้ดำเนินงาน ด้วยวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท และมีอายุไม่เกิน 5 ปี โดยอัตราดอกเบี้ยขึ้นอยู่กับสภาพตลาดในขณะนั้น และทยอยชำระคืนเงินต้น หรือชำระงวดเดียวเมื่อครบสัญญา
- 35.2) จ่ายเงินปันผลประจำปี พ.ศ. 2561 ในอัตราหุ้นละ 0.11 บาท คิดเป็นเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้น 110 ล้านบาท และพิจารณาจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย จำนวน 71.40 ล้านบาท จนครบจำนวนตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว กล่าวคือ จำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน