

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า 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.2562 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 4,545 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 87 และจำนวน 2,824 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73 ของมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมดของกลุ่มกิจการและบริษัท ซึ่งในจำนวนนี้ประกอบด้วยบ้านพร้อมขาย เฟส เอ ของโครงการหนึ่งของบริษัทที่หยุดชะงักชั่วคราวซึ่งมีราคาทุนแสดงอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาจำนวน 115 ล้านบาท และบ้านระหว่างก่อสร้างของเฟส บี ของโครงการเดียวกันนี้ที่มีราคาทุนแสดงอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาจำนวน 105 ล้านบาท โดยบริษัทได้มีการบันทึกค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการบ้านแห่งนี้สำหรับบ้านพร้อมขาย เฟส เอ เป็นจำนวน 51 ล้านบาท และบ้านระหว่างก่อสร้าง เฟส บี เป็นจำนวน 37 ล้านบาท</p> <p>ผู้บริหารได้ประมาณผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของบ้านพร้อมขายเฟส เอ โดยเปรียบเทียบราคาสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของการขายบ้านดังกล่าวกับราคาตามบัญชีและประมาณผลขาดทุนจากค่าก่อสร้างบ้านเฟส บี ทั้งจำนวนเนื่องจากหยุดชะงักการก่อสร้าง ผู้บริหารได้ประเมินว่าประมาณการค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการบ้านแห่งดังกล่าวนี้มีความเหมาะสมและไม่ต้องบันทึกค่าเผื่อเพิ่มเติมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562</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 และทดสอบความเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าตลาดของบ้านพร้อมขาย เฟส เอ จากผู้บริหาร โดยตรวจสอบราคาที่ดินอ้างอิงจากราคาประเมินของกรมที่ดินและโครงการบ้านใกล้เคียงในบริเวณเดียวกัน และราคาที่มีผู้เสนอซื้อ- เปรียบเทียบจำนวนเงินสุทธิที่บริษัทคาดว่าจะได้รับจากการขายบ้านเฟส เอ (สุทธิจากค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการขาย) กับราคาตามบัญชี และ- ประเมินความเหมาะสมของการบันทึกค่าเผื่อการลดลงของค่าก่อสร้างบ้านเฟส บี ทั้งจำนวนและเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชี

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้ เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนาที่มีมูลค่าที่เป็นสาระสำคัญต้องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และผู้บริหารใช้ดุลยพินิจในการประเมินถึงความเหมาะสมของค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าของโครงการ โดยพิจารณาจากมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของการขายและการพัฒนาโครงการดังกล่าว</p>	<p>ผลจากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าวิธีการในการประเมินมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนาของผู้บริหาร ได้อาศัยข้อมูลในการประเมินและปัจจัยสภาพแวดล้อมทางการตลาดอย่างเหมาะสม</p>
<p>การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย</p> <p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.13 นโยบายการบัญชี เรื่องการด้อยค่าของสินทรัพย์ และ ข้อ 13 เงินลงทุนในบริษัทย่อย</p> <p>ในระหว่างปี พ.ศ. 2562 บริษัท ไทยสยามนคร พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (TSN) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยแห่งหนึ่งของกลุ่มกิจการมีขาดทุนสุทธิ 74.98 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : ขาดทุนสุทธิ 38.90 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 TSN มีขาดทุนสะสม 112.89 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 100 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารคาดว่าจะมีรายได้และกำไรสุทธิจากการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตจากสัญญาที่ลงนามแล้วและการคาดการณ์รายได้ในอนาคตจากโครงการที่กลุ่มกิจการจะพัฒนา</p> <p>จากประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของผู้บริหารซึ่งพิจารณารวมรายได้และกำไรสุทธิในระยะเวลา 5 ปีข้างหน้า โดยใช้อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนเป็นอัตราคิดลด มูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของ TSN ต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีของเงินลงทุนใน TSN ดังนั้นผู้บริหารจึงพิจารณาว่ามีความจำเป็นต้องบันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนใน TSN จำนวน 12.77 ล้านบาท</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสนใจในประเด็นนี้ เนื่องจากขนาดของมูลค่าเงินลงทุนใน TSN มีมูลค่า 100 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 2.60% ของสินทรัพย์รวมของบริษัท) และการประเมินมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของเงินลงทุนใน TSN ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตต้องอาศัยดุลยพินิจที่สำคัญของผู้บริหาร รวมทั้งการใช้สมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต</p>	<p>ข้าพเจ้าได้ประเมินวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการพิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุนใน TSN ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ได้รับประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหารของกลุ่มกิจการ และได้ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการจัดทำประมาณการดังกล่าว - สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเกี่ยวกับสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการกระแสเงินสด เช่น ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในอนาคต อัตรากำไรขั้นต้นและอัตราคิดลด โดยคำนึงถึงความอ่อนไหวของสมมติฐานดังกล่าวที่มีผลต่อมูลค่าของเงินลงทุนใน TSN - ทดสอบความถูกต้องของการคำนวณและพิจารณาถึงความเหมาะสมของกระแสเงินสดที่รวมในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของกิจการ และ - เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดกับงบประมาณและแผนธุรกิจ และหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องของผู้บริหารในการวางแผนการดำเนินงานในอนาคต <p>ผลจากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ผู้บริหารใช้ในการพิจารณามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของเงินลงทุนใน TSN มีความสมเหตุสมผลตามหลักฐานที่มีอยู่</p>

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่าเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มบีเอส จำกัด



นงนุช อภิชาติเสถียร

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5266

กรุงเทพมหานคร

25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	62,559,830	119,324,624	15,172,617	46,903,940
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	8, 32 ข)	118,833,945	47,183,891	16,822,546	41,726,536
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับ จากบริษัทย่อย	32 ค)	-	-	631,715,107	849,206,763
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น		300,000	2,451,943	-	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง การพัฒนา - สุทธิ	9, 10	3,380,913,131	3,448,353,155	1,949,358,308	1,510,075,515
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12	43,993,746	14,692,898	35,784,525	241,810
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		3,606,600,652	3,632,006,511	2,648,853,103	2,448,154,564
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	10	32,066,136	13,772,355	22,853,224	1,542,692
เงินลงทุนเผื่อขาย	11	-	101,527,733	-	101,527,733
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	196,157,300	158,935,700
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	10	10,000,000	-	10,000,000	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	14	13,459,861	13,459,861	11,009,190	11,009,190
โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา - สุทธิ	10, 15	1,164,306,207	1,153,028,647	874,420,196	874,420,196
สิทธิการเช่า - สุทธิ	10, 16	12,166,666	12,833,333	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	10, 17	198,229,302	217,936,495	10,740,979	35,424,139
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	18	12,117,713	13,768,637	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	19	82,400,288	79,585,105	42,724,199	29,599,835
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	20, 32 ง)	65,239,357	31,731,174	34,105,377	19,022,625
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,589,985,530	1,637,643,340	1,202,010,465	1,231,482,110
รวมสินทรัพย์		5,196,586,182	5,269,649,851	3,850,863,568	3,679,636,674

กรรมการ

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และกิจการอื่น	22	696,351,413	232,966,245	306,877,327	108,224,472
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	21, 32 จ)	306,100,577	216,459,862	182,494,988	113,300,663
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ		51,541,993	13,866,836	82,076,304	8,003,214
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	202,938,681	941,808,615	36,384,526	720,763,392
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		8,686,895	27,608,617	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	23	31,174,245	26,779,739	10,000,813	9,431,570
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,296,793,804	1,459,489,914	617,833,958	959,723,311
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้	22	1,265,014,677	1,159,563,242	976,836,350	438,737,070
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	24	23,418,509	17,473,076	11,754,561	8,506,034
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		964,496	6,524,452	124,544	3,950,472
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,289,397,682	1,183,560,770	988,715,455	451,193,576
รวมหนี้สิน		2,586,191,486	2,643,050,684	1,606,549,413	1,410,916,887

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	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	25	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	25	467,900,000	467,900,000	467,900,000
กำไรสะสม				
จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	26	100,000,000	100,000,000	100,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร		1,066,132,052	1,081,987,984	676,414,155
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(23,637,356)	(23,288,817)	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,610,394,696	2,626,599,167	2,244,314,155
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		5,196,586,182	5,269,649,851	3,850,863,568

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,279,323,774	1,931,018,741	168,614,248	500,259,523
รายได้จากการก่อสร้าง	103,854,344	14,962,377	-	-
รวมรายได้	1,383,178,118	1,945,981,118	168,614,248	500,259,523
ต้นทุน				
ต้นทุนขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์	29 (737,957,807)	(1,107,977,281)	(106,820,021)	(322,419,586)
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	29 (111,827,175)	(11,455,506)	-	-
รวมต้นทุน	(849,784,982)	(1,119,432,787)	(106,820,021)	(322,419,586)
กำไรขั้นต้น	533,393,136	826,548,331	61,794,227	177,839,937
รายได้เงินปันผล	32 ก) -	-	80,998,110	269,993,700
รายได้อื่น	27 46,113,483	54,208,006	53,777,128	55,837,840
ค่าใช้จ่ายในการขาย	29 (256,706,994)	(207,617,588)	(94,015,553)	(66,190,000)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	29 (187,278,043)	(196,572,722)	(74,900,966)	(62,344,703)
ค่าใช้จ่ายอื่น	29 (31,594,522)	(27,588,621)	(191,285)	(2,388,945)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	103,927,060	448,977,406	27,461,661	372,747,829
ต้นทุนทางการเงิน	(55,432,484)	(143,519,191)	(24,555,995)	(81,310,564)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	48,494,576	305,458,215	2,905,666	291,437,265
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	28 (24,350,520)	(91,631,710)	13,037,229	(17,283,524)
กำไรสุทธิสำหรับปี	24,144,056	213,826,505	15,942,895	274,153,741

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
- การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	24	-	-	3,298,586
- ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		(942,172)	-	(659,717)
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
- การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเผื่อขาย	(435,674)	386,765	(435,674)	386,765
- ภาษีเงินได้ของรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	87,135	(77,353)	87,135	(77,353)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี				
- สุทธิจากภาษี	(348,539)	4,078,101	(348,539)	2,948,281
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	23,795,517	217,904,606	15,594,356	277,102,022
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	24,144,056	213,826,505	15,942,895	274,153,741
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
	24,144,056	213,826,505	15,942,895	274,153,741
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	23,795,517	217,904,606	15,594,356	277,102,022
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
	23,795,517	217,904,606	15,594,356	277,102,022
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	30	0.02	0.02	0.35

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

		งบการเงินรวม (บาท)						
		ส่วนของผู้ถือหุ้น				องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น		
		กำไรสะสม				ส่วนต่ำกว่าทุน จากการรวมธุรกิจ ภายใต้การควบคุมเดียวกัน	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
หมายเหตุ	ทุนจดทะเบียน ที่ออกและชำระ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	จัดสรร - ทุน ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	การเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนเพื่อขาย		รวมส่วนของผู้ ถือหุ้น	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562		1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	1,081,987,984	(23,637,356)	348,539	2,626,599,167
เงินปันผล	31	-	-	-	(39,999,988)	-	-	(39,999,988)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	24,144,056	-	(348,539)	23,795,517
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562		1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	1,066,132,052	(23,637,356)	-	2,610,394,696

		งบการเงินรวม (บาท)						
		ส่วนของผู้ถือหุ้น				องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น		
		กำไรสะสม				ส่วนต่ำกว่าทุน จากการรวมธุรกิจ ภายใต้การควบคุมเดียวกัน	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
หมายเหตุ	ทุนจดทะเบียน ที่ออกและชำระ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	จัดสรร - ทุน ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	การเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนเพื่อขาย		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

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)					
		ทุนจดทะเบียน		กำไรสะสม		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
		ที่ออกและ		จัดสรร - ทุนสำรอง		การเปลี่ยนแปลง	
หมายเหตุ	ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ในมูลค่ายุติธรรมของ	เงินลงทุนเพื่อขาย	รวมส่วนของผู้
							ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562		1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	700,471,248	348,539	2,268,719,787
เงินปันผล	31	-	-	-	(39,999,988)	-	(39,999,988)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	15,942,895	(348,539)	15,594,356
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562		1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	676,414,155	-	2,244,314,155

		งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)					
		ทุนจดทะเบียน		กำไรสะสม		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	
		ที่ออกและ		จัดสรร - ทุนสำรอง		การเปลี่ยนแปลง	
หมายเหตุ	ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ในมูลค่ายุติธรรมของ	เงินลงทุนเพื่อขาย	รวมส่วนของผู้
							ถือหุ้น
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

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ทำไว้ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	48,494,576	305,458,215	2,905,666	291,437,265
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	26,302,510	17,006,990	1,233,665	441,398
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์	144,737	918,445	-	(502,757)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(5,270,143)	-	(33,232)
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย	-	19,612,633	-	9,298,225
ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนเพื่อขาย	94,443	-	94,443	-
โอนกำไรเบ็ดเสร็จอื่นเข้ากำไรจากการขายเงินลงทุนเพื่อขาย	(435,674)	-	(435,674)	-
หนี้สงสัยจะสูญ	3,271,066	1,929,046	107,751	-
การลดลงของมูลค่าโครงการ (กลับรายการ)	-	(6,533,408)	-	(6,533,408)
การตัดจ่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	12,770,000	-
ค่าใช้จ่าย(กลับรายการ)ประมาณการหนี้สิน	(2,549,985)	20,535,093	(1,671,309)	2,238,945
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	6,489,333	3,266,943	3,481,978	1,856,941
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	(2,333,612)	(1,519,563)	(438,800)	(294,449)
ดอกเบี้ยรับ	27	(1,443,251)	(52,538,026)	(53,595,329)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	(180,496)	-	-
เงินปันผลรับ	32 ก)	-	(80,998,110)	(269,993,700)
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	35,622,517	118,633,404	13,148,381	63,038,538
ต้นทุนทางการเงิน - ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	19,809,968	24,885,787	11,407,615	18,272,026
	133,466,628	496,421,609	(90,932,420)	55,630,463
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(74,921,119)	(13,151,871)	24,796,239	(36,232,345)
- โครงการก่อสร้างทรัพย์สินระหว่างการพัฒนา	173,975,082	821,625,656	(376,713,012)	279,282,620
- โครงการก่อสร้างทรัพย์สินระยะการพัฒนา	(11,277,560)	(87)	-	-
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,795,353	(11,370,256)	(3,433,623)	6,757
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(19,111,286)	(704,813)	(9,974,361)	(220,212)
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	86,756,362	(51,626,944)	65,571,503	4,347,953
- ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	37,675,157	(20,824,966)	74,073,090	(161,995)
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,808,484	(41,892,990)	668,569	3,857,405
- ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงานจ่าย	(543,900)	(697,650)	(233,450)	(273,600)
- หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(2,306,053)	-	(2,253,945)	-
เงินสดได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	331,317,148	1,177,777,688	(318,431,410)	306,237,046
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(131,435,931)	(205,358,283)	(66,588,765)	(131,409,917)
จ่ายค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(60,397,187)	(89,605,406)	(5,108,390)	(35,057,349)
รับคืนภาษีเงินได้	-	132,490,092	-	22,525,706
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	139,484,030	1,015,304,091	(390,128,565)	162,295,486

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ดอกเบี้ยรับ	1,443,251	2,321,337	66,771,520	54,263,498
เงินปันผลรับ	32 ก) -	-	80,998,110	269,993,700
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันเพิ่มขึ้น	(18,293,781)	(8,566,179)	(21,310,532)	(10,030)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	32 ค) -	-	645,858,162	578,383,340
เงินสดจ่ายเพื่อให้เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	32 ค) -	-	(442,600,000)	(709,000,000)
เงินสดจ่ายเพื่อให้เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	2,151,943	(2,451,943)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อให้เงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	(10,000,000)	-	(10,000,000)	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนเพื่อขาย	11 360,633,290	-	360,633,290	-
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในเงินลงทุนเพื่อขาย	11 (259,200,000)	(55,000,000)	(259,200,000)	(55,000,000)
เงินสดจ่ายเพื่อเพิ่มทุนในเงินลงทุนในบริษัทย่อย	13 -	-	(49,991,600)	(45,992,300)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	-	(911,204)	-	1,047,835
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(35,469,576)	(91,589,412)	(8,668,372)	(29,146,841)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	5,270,143	-	570,378
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,015,679)	(3,948,831)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	40,249,448	(154,876,089)	362,490,578	65,109,580
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและกิจการอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)	450,145,099	(355,675,995)	200,659,818	(200,349,876)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	32 จ) 17,000,877	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22 619,596,800	951,098,900	223,500,000	237,899,999
เงินสดรับจากหุ้นกู้	22 440,900,000	-	440,900,000	-
เงินสดรับจากการออกหุ้น	25 -	750,000,000	-	750,000,000
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้น	25 -	(32,100,000)	-	(32,100,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22 (1,206,988,896)	(1,662,746,569)	(323,713,629)	(474,030,109)
ชำระคืนหุ้นกู้	22 (479,100,000)	(400,000,000)	(479,100,000)	(400,000,000)
เงินสดจ่ายสำหรับค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืมและหุ้นกู้	(36,891,710)	(12,928,478)	(26,296,976)	(6,292,750)
จ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,117,893)	(1,663,031)	-	-
จ่ายเงินปันผล	31 (40,042,549)	(69,935,456)	(40,042,549)	(69,935,456)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(236,498,272)	(833,950,629)	(4,093,336)	(194,808,192)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด(ลดลง)เพิ่มขึ้นสุทธิ	(56,764,794)	26,477,373	(31,731,323)	32,596,874
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	119,324,624	92,847,251	46,903,940	14,307,066
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	62,559,830	119,324,624	15,172,617	46,903,940

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการที่ไม่กระทบเงินสด:				
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	138,880	540,930	-	8,774
โอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา				
เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	9	259,850,583	-	131,612,868
เจ้าหนี้เงินปันผล	21,157	-	21,157	-
โอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ไปเป็น				
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	17	32,096,200	32,096,200	-
โอนจากสินทรัพย์ไม่มีตัวตนไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	17,18	366,250	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (บริษัท) เป็นบริษัทมหาชนจำกัดและเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนดังนี้

เลขที่ 909/1 ชั้น 6 ห้อง 601-602 ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน แขวงดาวคะนอง เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รับจ้างก่อสร้าง ให้เช่า และให้บริการ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบต่อกลุ่มกิจการ**2.2.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562****ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า (IFRS 15)**

มาตรฐานการรายงานทางการเงินได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอน ในการกำหนดและรับรู้รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า ซึ่งกำหนดให้กลุ่มกิจการต้องรับรู้รายได้ตามหลักการการโอนการควบคุม คือ รับรู้รายได้เพื่อให้สะท้อนถึงการโอนการควบคุมในสินค้าหรือบริการไปยังลูกค้าด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงจำนวนเงินที่กลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับจากสินค้าและบริการที่ได้โอนไป แทนหลักการรับรู้รายได้ตามหลักการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนในสินค้าและบริการไปยังผู้ซื้อตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 11 (TAS 11) เรื่อง รายได้จากสัญญาก่อสร้าง และมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 (TAS 18) เรื่อง รายได้ และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มกิจการได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 (IFRS 15) เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้ามาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 โดยใช้วิธีรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้เป็นรายการปรับปรุงกับกำไรสะสมต้นงวด (modified retrospective) โดยไม่ปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ กลุ่มกิจการใช้วิธีปฏิบัติที่ผ่อนปรนสำหรับสัญญาที่เสร็จสมบูรณ์และสัญญาที่มีการเปลี่ยนแปลงตามข้อกำหนดของ IFRS 15

ข้อมูลเปรียบเทียบของรายการในงบการเงินปีปัจจุบันตาม IFRS 15 และตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้ฉบับเดิม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		
	จำนวนเงิน ตามที่รายงาน พันบาท	ผลกระทบจาก IFRS 15 พันบาท	ตามมาตรฐานรายได้ ฉบับเดิม พันบาท
งบแสดงฐานะการเงิน			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	118,834	2,837	121,671
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา - สุทธิ	3,380,913	(2,340)	3,378,573
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,279,324	(448)	1,278,876
รายได้จากการก่อสร้าง	103,854	2,837	106,691
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(737,958)	448	(737,510)
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	(111,827)	(2,340)	(114,167)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	จำนวนเงิน	ผลกระทบจาก	ตามมาตรฐานรายได้
	ตามที่รายงาน	TFRS 15	ฉบับเดิม
พันบาท	พันบาท	พันบาท	
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	168,614	(12)	168,602
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(106,820)	12	(106,808)

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 มาถือปฏิบัติมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการในเรื่องดังต่อไปนี้

ก) การบัญชีสำหรับข้อตกลงในสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ในรอบระยะเวลารายงานก่อน กลุ่มกิจการบันทึกรายได้และต้นทุนของแถมทันทีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ได้คำนึงถึงการส่งมอบของสินค้าหรือบริการและไม่ได้แยกเป็น 2 ข้อตกลงตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15

ภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 กลุ่มกิจการบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยระบุภาระที่ต้องปฏิบัติในสัญญา (Performance Obligations) แยกเป็น 2 ข้อตกลงกับลูกค้าที่แตกต่างกัน คือ 1) การส่งมอบห้องชุดหรือบ้าน และ 2) การส่งมอบของแถมแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์ โดยยังไม่รับรู้รายได้และต้นทุนของของแถมนั้น

ข) การรับรู้รายได้ตามขั้นความสำเร็จ

ในรอบระยะเวลารายงานก่อน กลุ่มกิจการเลือกวัดขั้นความสำเร็จของงานในการรับรู้รายได้ตามสัดส่วนต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงต่อประมาณการต้นทุนทั้งสิ้น

ภายใต้ TFRS 15 กลุ่มกิจการต้องรับรู้ขั้นความสำเร็จของงานของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากหากจากกัน โดยใช้วิธีที่ดีที่สุดที่สะท้อนการโอนสินค้าและบริการไปยังลูกค้า ซึ่งจะพิจารณาตามลักษณะของสินค้าหรือบริการและข้อกำหนดตามสัญญา ทั้งนี้ในกรณีที่กลุ่มกิจการใช้วิธีต้นทุนที่เกิดขึ้นต่อประมาณการต้นทุนทั้งสิ้น กลุ่มกิจการจะต้องปรับปรุงขั้นความสำเร็จด้วยต้นทุนของสินค้าที่โอนไปยังลูกค้าแล้วแต่ยังไม่ได้ติดตั้ง ซึ่งจะส่งผลให้ขั้นความสำเร็จของงานไม่ได้เป็นสัดส่วนเดียวกับต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงต่อประมาณการต้นทุนทั้งหมด

ข) มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 ได้ปรับปรุงเพื่ออธิบายให้ชัดเจนขึ้นเกี่ยวกับการโอนจากหรือโอนมาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะทำได้ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีหลักฐานการเปลี่ยนแปลงการใช้งานสนับสนุน โดยการเปลี่ยนแปลงการใช้งานจะเกิดขึ้นเมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเข้านิยามหรือสิ้นสุดการเป็นไปตามนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน การเปลี่ยนแปลงความตั้งใจของฝ่ายบริหารเพียงอย่างเดียวไม่ได้ให้หลักฐานเพียงพอที่จะสนับสนุนการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน

ค) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 1 เรื่อง การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาใช้เป็นครั้งแรก

มาตรฐานฉบับนี้กล่าวถึงวิธีการปฏิบัติทางบัญชีเมื่อกลุ่มบริษัทถือปฏิบัติมาตรฐานการรายงานทางการเงิน (TFRS) ในการจัดทำงบการเงินเป็นครั้งแรก มาตรฐานฉบับนี้ให้ข้อยกเว้นที่เป็นทางเลือกจากการปฏิบัติตามข้อกำหนดตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินเป็นการเฉพาะ และกำหนดให้ถือปฏิบัติตามข้อยกเว้นจากข้อกำหนดตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินในบางเรื่อง และกำหนดการเปิดเผยข้อมูลเพื่ออธิบายผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานทางการเงิน และกระแสเงินสดของกิจการจากการเปลี่ยนแปลงหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปที่ใช้ก่อนหน้า มาใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

จากหมายเหตุข้อ 2.2.1 ข) และข้อ 2.2.1 ค) ข้างต้น ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบดังกล่าว

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีใน หรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563

กลุ่มกิจการประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งยังไม่ผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ดังนี้

ก) เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ได้แก่

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32	เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9	เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16	เรื่อง การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิใน หน่วยงานต่างประเทศ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 19	เรื่อง การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินกลุ่มนี้กล่าวถึงการจัดประเภทรายการ การวัดมูลค่าและ การตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน การบัญชีป้องกัน ความเสี่ยง การแสดงรายการ และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

การด้อยค่า

ข้อกำหนดทางบัญชีใหม่เกี่ยวกับการรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่า จะทำให้กลุ่มกิจการต้องพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้เริ่มแรกและในรอบระยะเวลาบัญชีถัดไป ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบดังกล่าว

ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ส่งผลให้กลุ่มกิจการในฐานะผู้เช่ารับรู้สัญญาเช่าเกือบทั้งหมดในงบแสดงฐานะการเงิน โดยไม่ต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาเช่าการเงินอีกต่อไป กลุ่มกิจการต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า เว้นแต่เป็นสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการจะปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า โดยรับรู้ผลกระทบสะสมโดยการปรับปรุงยอดยกมาของกำไรสะสม (modified retrospective) ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบดังกล่าว

ค) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงใหม่ฉบับอื่น ๆ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงใหม่ ได้แก่

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12	เรื่อง ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19	เรื่อง ผลประโยชน์พนักงาน
มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23	เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 23	เรื่อง ความไม่แน่นอนเกี่ยวกับวิธีการทางภาษีเงินได้

การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ ได้อธิบายให้ชัดเจนว่าการรับรู้ผลกระทบทางภาษีเงินได้ของเงินปันผลจากตราสารทุน ให้รับรู้ภาษีเงินได้โดยให้สอดคล้องกับการรับรู้รายการหรือเหตุการณ์ในอดีตที่ทำให้เกิดกำไรที่นำมาจัดสรรเงินปันผล

การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน (การแก้ไขโครงการ การลดขนาดโครงการ หรือการจ่ายชำระผลประโยชน์) ได้อธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีการบัญชีสำหรับกรณีที่มีการแก้ไขโครงการ การลดขนาดโครงการ หรือการจ่ายชำระผลประโยชน์ของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ โดยเมื่อการเปลี่ยนแปลงโครงการได้เกิดขึ้น กิจการจะต้องใช้ข้อสมมติที่เป็นปัจจุบัน ณ วันที่มีการแก้ไขโครงการ การลดขนาดโครงการ หรือการจ่ายชำระผลประโยชน์ ในการคำนวณต้นทุนบริการในปัจจุบันและดอกเบี้ยสุทธิตามระยะเวลาที่เหลือของรอบระยะเวลารายงานภายหลังการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 23 เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม ได้อธิบายให้ชัดเจนว่าหากสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขที่เกิดจากเงินที่กู้มาโดยเฉพาะนั้นอยู่ในสภาพพร้อมใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขาย ยอดคงเหลือของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะดังกล่าว กิจการต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของเงินกู้ยืมที่มีวัตถุประสงค์ทั่วไปด้วย

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 23 เรื่อง ความไม่แน่นอนเกี่ยวกับวิธีการทางภาษีเงินได้ ได้อธิบายวิธีการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันในกรณีที่มีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับวิธีการทางภาษีเงินได้ ในเรื่องดังต่อไปนี้

- กิจการต้องสมมติว่าหน่วยงานจัดเก็บภาษีจะตรวจสอบวิธีการทางภาษีที่มีความไม่แน่นอน และมีความรู้เกี่ยวกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งหมดอย่างครบถ้วน โดยไม่นำเหตุผลว่าจะตรวจพบหรือไม่มาเป็นข้อในการพิจารณา
- หากกิจการสรุปว่าไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่หน่วยงานจัดเก็บภาษีจะยอมรับวิธีการทางภาษีที่มีความไม่แน่นอน กิจการต้องสะท้อนผลกระทบของความไม่แน่นอนในการคำนวณบัญชีภาษีเงินได้ด้วย
- กิจการต้องประเมินการใช้ดุลยพินิจหรือประมาณการใหม่ เมื่อข้อเท็จจริงและสถานการณ์ที่เคยอ้างอิงในการใช้ดุลยพินิจหรือประมาณการมีการเปลี่ยนแปลงไป หรือข้อมูลใหม่ที่ส่งผลกระทบต่อการใช้ดุลยพินิจหรือประมาณการ

2.3 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

ข) รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในบริษัทร่วม และการร่วมค้า ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่โอน

2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

2.5 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการขายสินค้าและการให้บริการตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

2.6 เงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน

เงินลงทุนอื่นนอกเหนือจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า รับรู้มูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งหมายถึงมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ให้ไปเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายทางตรงอื่นๆ

เงินลงทุนเพื่อขาย

เงินลงทุนเพื่อขายวัดมูลค่าในเวลาภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม รายการกำไรและขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนเพื่อขายรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุนเพื่อขายนั้นออกไป

การจำหน่ายเงินลงทุน

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นรวมถึงผลสะสมของรายการกำไรและขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้สะสมไว้ในส่วนของเจ้าของ จะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

2.7 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาคือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาคือ ที่ดินที่มีไว้เพื่อรอการพัฒนาในอนาคต โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคือ ราคาขายโดยประมาณหักด้วยต้นทุนที่เกิดขึ้นในการขาย และโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาแสดงในราคาทุนหักขาดทุนจากการด้อยค่าของมูลค่าโครงการ

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนจากการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้โครงการรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ และโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มกิจการจะบันทึกโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นต้นทุนขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

2.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกลุ่มกิจการเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ จะถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนการกู้ยืม ต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ของการได้มา การก่อสร้างหรือผลิตอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการกู้ยืมจะถูกรวมในขณะที่มีการซื้อหรือการก่อสร้างและจะหยุดพักทันทีเมื่อสินทรัพย์นั้นก่อสร้างเสร็จอย่างมีนัยสำคัญ หรือระหว่างที่การดำเนินการพัฒนาสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขหยุดชะงัก

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา

การรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงออก

2.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของสโมสรของโครงการ ที่ดินพร้อมอาคาร อาคารสำนักงาน และโรงงาน และส่วนปรับปรุงอาคาร เครื่องตกแต่งและติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน เครื่องมือเครื่องใช้ และยานพาหนะ สโมสรประกอบด้วยอาคาร สระน้ำและศูนย์กีฬา ที่ดินแสดงด้วยราคาทุนและหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ เมื่อต้นทุนนั้นคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออกไป

กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่นๆ เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาทุนให้เท่ากับมูลค่าคงเหลือตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

	จำนวนปี
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	20 ปี
อาคาร และส่วนปรับปรุงอาคาร	5 - 30 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	3 - 5 ปี
เครื่องมือเครื่องใช้และเครื่องจักร	5 - 10 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี
สำนักงานขาย	2 ปี

กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบรอบระยะเวลา รายงาน

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และแสดงในกำไรหรือขาดทุน

2.10 สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม ค่าตัดจำหน่ายของสิทธิการเช่าคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า 30 ปี ค่าตัดจำหน่ายจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

2.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ซื้อจะถูกบันทึกด้วยราคาทุน และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายในระยะเวลา 5 - 10 ปี

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

2.12 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมที่ใช้ในการก่อสร้างสินทรัพย์ให้เสร็จสมบูรณ์หรือเตรียมสินทรัพย์ให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ ได้บันทึกรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาว อัตราที่ใช้คำนวณต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ คือ อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของยอดเงินกู้ยืมในระหว่างปี ในกรณีที่เงินกู้ยืมเกิดขึ้นโดยเฉพาะเพื่อซื้อ ก่อสร้างหรือผลิตสินทรัพย์ จำนวนต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะเป็นต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดจริงในระหว่างปีของเงินกู้ยืมนั้นหักด้วยรายได้ที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมดังกล่าวไปลงทุนเป็นการชั่วคราว ในกรณีที่เงินกู้ยืมเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปแต่ได้นำมาเพื่อซื้อ ก่อสร้าง หรือผลิตสินทรัพย์ จำนวนต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ ต้องคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของสินทรัพย์นั้น ด้วยอัตราการจัดตั้งเป็นทุน อัตราการจัดตั้งเป็นทุนคือ อัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดจากเงินกู้ยืมเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไปในระหว่างปี จำนวนต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จะต้องไม่เกินต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นจริง

2.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการไม่ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ที่ไม่ทราบได้แน่นอน แต่จะทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี และเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์อื่น กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

เมื่อมีเหตุให้เชื่อว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดการด้อยค่าในอดีตได้หมดไป กลุ่มกิจการจะกลับรายการขาดทุนจากด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์อื่นๆ ที่ไม่ใช่ค่าความนิยม

2.14 ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ ในกรณีที่การนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับความตีความ กลุ่มกิจการจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี
- ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

2.15 สัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่านั้น

การรับรู้เมื่อเริ่มแรกของสัญญาเช่าทางการเงินจะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะปันส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้าง โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าจะบันทึกหักจากค่าใช้จ่ายทางการเงิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงระยะเวลาการให้เช่า

2.16 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้ยืมมาจะรับรู้เป็นค่าธรรมเนียมการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน ซึ่งจะนำไปรวมคำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง หากมีความเป็นไปได้ที่จะไม่ถอนเงิน ค่าธรรมเนียมนี้จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายล่วงหน้าและตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มกิจการจะตัดรายการเงินกู้ยืมออกจากงบแสดงฐานะการเงินเมื่อภาระผูกพันตามสัญญาหนี้ได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้ถูกยกเลิกไปหรือสิ้นสุดลง ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่สิ้นสุดลงหรือที่ได้โอนให้กับกิจการอื่นและสิ่งตอบแทนที่จ่ายซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดที่โอนไปหรือหนี้สินที่รับมาจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงิน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลานานน้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.17 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์พนักงานของกลุ่มกิจการประกอบด้วยผลประโยชน์หลังจากออกจากงานทั้งที่เป็นโครงการผลประโยชน์ และโครงการสมทบเงิน โครงการสมทบเงินเป็นโครงการที่กลุ่มกิจการจ่ายเงินสมทบให้กับกองทุนที่แยกต่างหาก โดยกลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมาย หรือภาระผูกพันจากการอนุমানที่จะต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมจากที่ได้สมทบไว้แล้ว หากกองทุนไม่มีสินทรัพย์เพียงพอที่จะจ่ายชำระภาระผูกพันจากการให้บริการของพนักงานทั้งในงวดปัจจุบันและงวดก่อน ส่วนโครงการผลประโยชน์เป็นโครงการที่ไม่ใช่โครงการสมทบเงิน โดยปกติโครงการผลประโยชน์จะกำหนดจำนวนผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น อายุพนักงาน อายุการทำงานและค่าตอบแทน เป็นต้น

2.17.1) ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ กำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยมักขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของพันธบัตรรัฐบาลใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น และรวมอยู่ในกำไรสะสมในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของ

ต้นทุนบริการในอนาคตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

2.17.2) โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามความสมัครใจ กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว เงินสมทบจะถูกปรับเป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

2.17.3) ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มกิจการให้ทอง เป็นรางวัลแก่พนักงาน เมื่อพนักงานทำงานให้กลุ่มกิจการเป็นเวลา 10, 20 และ 30 ปี

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานจะถูกบันทึกเช่นเดียวกับผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ยกเว้นการรับรู้กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ที่บันทึกในกำไรหรือขาดทุน

2.18 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

2.19 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสุทธิจากภาษีจะถูกแสดงเป็นยอดหักในส่วนของผู้ถือหุ้น

2.20 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้ที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท รวมถึงรายได้อื่นๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับจากกิจกรรมตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อส่งมอบสินค้าหรือให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กลุ่มกิจการจะต้องส่งมอบสินค้าหรือให้บริการหลายประเภท กลุ่มกิจการต้องแยกเป็นแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติที่แยกต่างหากจากกัน และต้องปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศหรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

การขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มกิจการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า โดยทั่วไปแล้วกลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อกำหนดของสัญญา แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า

ขั้นความสำเร็จของงาน

รายได้จากสัญญาก่อสร้าง สัญญาให้บริการก่อสร้าง หรือสัญญาให้บริการ ที่สัญญามีการกำหนดผลลัพธ์ของงาน จะรับรู้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ โดยขั้นของความสำเร็จจะคำนวณเป็นสัดส่วนของต้นทุนที่เกิดขึ้นสะสมจนถึงวันที่ในรายงานต่อประมาณการต้นทุนทั้งหมด ปรับปรุงด้วยต้นทุนสินค้าที่ลูกค้ารับโอนการควบคุมไปแล้วแต่ยังไม่ได้ติดตั้ง ในกรณีที่กลุ่มกิจการไม่สามารถประมาณขั้นของความสำเร็จได้อย่างน่าเชื่อถือ รายได้ (หากกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ) จะรับรู้ได้เท่ากับต้นทุนของสัญญาที่รับรู้เป็นรายจ่าย

การให้บริการ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากสัญญาให้บริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

การขายสินค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในสินค้านั้นไปยังลูกค้าซึ่งก็คือเมื่อส่งมอบสินค้า และไม่มีภาระผูกพันที่อาจส่งผลกระทบต่อการยอมรับในสินค้าของลูกค้า การส่งมอบจะเกิดขึ้นเมื่อสินค้าได้ถูกส่งไปยังสถานที่ที่กำหนด

รายได้จากการขายนี้จะรับรู้ตามราคาที่ระบุไว้ในสัญญา หักด้วยภาษีขาย การรับคืนและส่วนลด โดยกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างสูงที่จะไม่มีการกลับรายการอย่างมีนัยสำคัญ

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้เมื่อมีการส่งมอบสินค้า เนื่องจากเป็นจุดที่กลุ่มกิจการมีสิทธิได้รับสิ่งตอบแทนโดยไม่มีเงื่อนไขอื่นใด เว้นแต่กำหนดเวลาในการชำระเงิน

ดอกเบี้ยรับและเงินปันผล

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุและพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของบริษัท ส่วนรายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลนั้นเกิดขึ้น

รายได้อื่น

รายได้อื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

2.21 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายไปยังผู้ถือหุ้นของกิจการจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบการเงินเมื่อการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และการจ่ายเงินปันผลประจำปีได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

2.22 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าเป็น ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

3 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

3.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรม และความเสี่ยงด้านราคา) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกลุ่มกิจการให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้ คณะกรรมการกำหนดหลักการโดยภาพรวมเพื่อจัดการความเสี่ยงและนโยบายที่เกี่ยวข้องไว้เป็นลายลักษณ์อักษรซึ่งดำเนินการโดยฝ่ายบริหารเงินส่วนกลาง (ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มกิจการ) รวมถึงการระบุ การประเมิน และป้องกันความเสี่ยงทางการเงินด้วยการร่วมมืออย่างใกล้ชิดกับหน่วยปฏิบัติการ

3.1.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ในอัตราดอกเบี้ยคงที่และลอยตัว กลุ่มกิจการไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ

ธุรกรรมทั้งหมดที่ใช้อนุพันธ์ด้านอัตราดอกเบี้ยต้องได้รับอนุมัติจากผู้อำนวยการฝ่ายการเงินก่อนเข้าทำรายการ กลุ่มกิจการไม่ได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยในการป้องกันความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากฝ่ายบริหารเชื่อว่าผลกระทบจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มกิจการอย่างมีนัยสำคัญ

3.1.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กลุ่มกิจการไม่มีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของสินเชื่อที่มีนัยสำคัญ และกลุ่มกิจการได้ฝากเงินสดไว้กับสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือ กลุ่มกิจการมีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อทำให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ทำสัญญากับลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสมซึ่งมีการจำกัดสินเชื่อลูกค้า รวมถึงได้รับการรับประกันที่เหมาะสมจากลูกค้า ด้วยเหตุผลเหล่านี้ ทำให้ฝ่ายบริหารเชื่อว่าไม่มีความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อเพิ่มเติมเกินกว่าจำนวนที่ได้บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับหนี้ที่เรียกเก็บไม่ได้แล้ว

3.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มกิจการบริหารจำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับโดยการหาแหล่งเงินทุน แสดงให้เห็นได้จากกรณีที่วงเงินในการกู้ยืมที่ได้มีการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ และความสามารถในการปิดสถานะทางการตลาด

3.1.4 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีธุรกรรมที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นกลุ่มกิจการจึงไม่มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

4 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีต และปัจจัยอื่นๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

กลุ่มกิจการมีการประมาณการทางบัญชี และใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประมาณการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

(ก) การด้อยค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนา

กลุ่มกิจการพิจารณาการด้อยค่าของต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา และโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนา เมื่อพบว่ามีมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนา เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสุทธิ อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญและการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

(ข) การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงโดยใช้วิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ และปรับปรุงด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า เนื่องจากราคาทุนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนซึ่งประเมินจากมูลค่าจากการใช้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนจากการด้อยค่า เมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น โดยผู้บริหารได้ทำการประเมินและพิจารณาจากผลประกอบการในอดีต ความผันผวนของปัจจัยภายนอกอื่นที่คาดว่าจะมีผลกระทบต่อการดำเนินงาน และได้จัดทำและสอบทานประมาณการทางการเงินและประมาณการกระแสเงินสดของผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากบริษัทเหล่านั้นในอนาคตเพื่อประกอบการประเมิน กลุ่มกิจการใช้อัตราคิดลดจากอัตราเทียบเคียงของผู้ร่วมตลาดในการประมาณมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์

(ค) ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

กลุ่มกิจการได้กำหนดค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าซึ่งเกี่ยวพันกับประมาณการผลขาดทุนอันเป็นผลมาจากการที่ลูกค้าไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญนั้นเป็นผลมาจากการที่กลุ่มกิจการได้ประเมินกระแสเงินสดไหลเข้าในอนาคต ซึ่งการประเมินนั้นอยู่บนพื้นฐานเกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีตของการติดตามทวงถาม ความมีชื่อเสียง และการผิติดชำระหนี้และการพิจารณาแนวโน้มของตลาด

(ง) ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด กลุ่มกิจการต้องประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนการได้มาซึ่งที่ดิน, ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน, ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

(จ) ภาวะผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

มูลค่าปัจจุบันของภาวะผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อ ข้อสมมติฐานที่ใช้และผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงที่เป็นไปได้ของข้อสมมติฐานได้เปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุข้อ 24

5 การจัดการเงินทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มกิจการในการบริหารทุนของบริษัทนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มกิจการเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนของเงินทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกลุ่มกิจการอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สิน

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

6 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน หมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากร และประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

เนื่องจากข้อมูลรายได้จำแนกตามส่วนงานที่รายงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ได้จัดทำขึ้นภายใต้มาตรฐานฉบับที่ 11 และฉบับที่ 18 (มาตรฐานการรับรู้รายได้ฉบับเดิม) ข้อมูลรายได้ดังกล่าวจึงไม่สามารถเปรียบเทียบกับข้อมูลรายได้สำหรับปี 2562 ได้ ทั้งนี้ ข้อมูลรายได้เปรียบเทียบได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 2.2.1 ก)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม									
	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง		ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
รายได้จากลูกค้าภายนอก	1,279,324	1,931,019	103,854	14,962	-	-	-	-	1,383,178	1,945,981
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	222,632	211,228	43,605	48,120	(266,237)	(259,348)	-	-
รวม	1,279,324	1,931,019	326,486	226,190	43,605	48,120	(266,237)	(259,348)	1,383,178	1,945,981
เงินปันผลรับ	80,998	269,994	-	-	-	-	(80,998)	(269,994)	-	-
ดอกเบี้ยรับ	52,582	54,531	186	286	3	4	(51,328)	(52,500)	1,443	2,321
รายได้อื่น	3,506	12,177	38,483	41,454	3,133	1,040	(452)	(2,784)	44,670	51,887
รวมรายได้	1,416,410	2,267,721	365,155	267,930	46,741	49,164	(399,015)	(584,626)	1,429,291	2,000,189
จังหวะเวลาการรับรู้รายได้										
เมื่อปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้น	1,279,324	1,931,019	-	-	-	-	-	-	1,279,324	1,931,019
ตลอดช่วงเวลาที่ปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติ	-	-	326,486	226,190	43,605	48,120	(266,237)	(259,348)	103,854	14,962
รวม	1,279,324	1,931,019	326,486	226,190	43,605	48,120	(266,237)	(259,348)	1,383,178	1,945,981
กำไร (ขาดทุน) ตามส่วนงานก่อนภาษีเงินได้	119,775	529,528	(74,982)	(28,055)	16,377	20,700	(12,675)	(216,715)	48,495	305,458
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ (หมายเหตุข้อ 28)									(24,351)	(91,632)
กำไรสุทธิสำหรับปี									24,144	213,826

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	ธุรกิจพัฒนา		ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง		ธุรกิจให้เช่าอาคาร สำนักงาน		การตัดรายการบัญชี ระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย									
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
สินทรัพย์ตามส่วนงาน	5,706,151	6,123,866	456,464	404,031	194,053	166,601	(1,160,082)	(1,424,848)	5,196,586	5,269,650
สินทรัพย์ที่ไม่ได้ปันส่วน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ทั้งสิ้นตามงบการเงินรวม	5,706,151	6,123,866	456,464	404,031	194,053	166,601	(1,160,082)	(1,424,848)	5,196,586	5,269,650
หนี้สินตามส่วนงาน	2,874,683	3,280,146	465,786	389,048	62,061	47,746	(816,339)	(1,073,889)	2,586,191	2,643,051
หนี้สินที่ไม่ได้ปันส่วน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
หนี้สินทั้งสิ้นตามงบการเงินรวม	2,874,683	3,280,146	465,786	389,048	62,061	47,746	(816,339)	(1,073,889)	2,586,191	2,643,051

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินสดในมือ	840	331	71	67
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	8,030	8,727	962	2,234
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	52,263	77,217	14,140	31,832
เช็ครับจากลูกค้า	1,427	33,050	-	12,771
รวม	62,560	119,325	15,173	46,904

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25 ถึงร้อยละ 0.50 ต่อปี (พ.ศ. 2561 : ร้อยละ 0.25 ถึงร้อยละ 0.50 ต่อปี)

8 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้การค้า - บุคคลหรือกิจการอื่นๆ	45,140	17,508	1,509	1,509
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 32 ข))	1,505	-	-	-
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(7,141)	(3,870)	(1,509)	(1,401)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	39,504	13,638	-	108
ลูกหนี้อื่น - บุคคลหรือกิจการอื่นๆ	52,978	8,985	451	452
- บริษัทย่อย และ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 32 ข))	67	-	9,869	33,664
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	4,083	1,092	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	17,181	17,071	5,148	5,810
อื่นๆ	5,021	6,398	1,355	1,693
	118,834	47,184	16,823	41,727

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	-	5,372	-	-
ไม่เกิน 3 เดือน	37,646	8,985	-	108
3 - 6 เดือน	356	1,361	-	-
6 - 12 เดือน	1,667	258	-	-
เกินกว่า 12 เดือน	6,976	1,532	1,509	1,401
	46,645	17,508	1,509	1,509
<u>หัก</u> ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(7,141)	(3,870)	(1,509)	(1,401)
	39,504	13,638	-	108

9 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา - สุทธิ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	1,142,610	1,379,533	724,198	846,675
ค่าก่อสร้างและอื่นๆ	814,484	319,022	659,925	188,530
ต้นทุนการกู้ยืม	356,390	247,869	233,200	165,978
ห้องชุดพร้อมขาย	871,452	1,554,272	211,081	283,444
บ้านพร้อมขาย	161,860	199,575	172,635	208,743
วัสดุก่อสร้าง	36,673	18,649	-	-
งานระหว่างทำ	15,474	16,338	-	-
สินค้าสำเร็จรูป	33,651	24,627	-	-
รวม	3,432,594	3,759,885	2,001,039	1,693,370
<u>หัก</u> โอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา (หมายเหตุข้อ 15)	-	(259,851)	-	(131,613)
<u>หัก</u> ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา				
- บ้านพร้อมขาย	(51,420)	(51,420)	(51,420)	(51,420)
- ห้องชุดพร้อมขาย	(261)	(261)	(261)	(261)
สุทธิ	3,380,913	3,448,353	1,949,358	1,510,076
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	122,220	114,845	75,886	77,516
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม (ร้อยละต่อปี)	5.74 - 8.86	5.74 - 9.34	6.33 - 7.70	6.25 - 8.69

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

10 สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน

สินทรัพย์ที่กลุ่มกิจการใช้เป็นหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 ล้านบาท	พ.ศ. 2561 ล้านบาท	พ.ศ. 2562 ล้านบาท	พ.ศ. 2561 ล้านบาท
(ก) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	2,673	2,837	1,795	1,229
(ข) เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	32	14	23	2
(ค) เงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	10	-	10	-
(ง) โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	807	806	682	681
(จ) สิทธิการเช่า	12	13	-	-
(ฉ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร)	100	102	-	-
	3,634	3,772	2,510	1,912

รายละเอียด

- ก) บริษัทและบริษัทย่อยได้นำโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาไปจดจำนอง เพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงิน
- ข) บริษัทและบริษัทย่อยนำเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำไปวางไว้กับสถาบันการเงินเพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะยาว หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร หนังสือค้ำประกันของบริษัทและบริษัทย่อย
- ค) บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินให้กับบริษัทหลักทรัพย์แห่งหนึ่งเพื่อค้ำประกันการออกหุ้นกู้ของบริษัท
- ง) บริษัทได้นำโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับจากสถาบันการเงิน
- จ) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้นำสิทธิการเช่าไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่บริษัทย่อยได้รับจากสถาบันการเงินดังกล่าว
- ฉ) บริษัทและบริษัทย่อยได้นำอาคารและส่วนปรับปรุงอาคารไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

11 เงินลงทุนเพื่อขาย

ความเคลื่อนไหวของเงินลงทุนเพื่อขายระหว่างปีประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	101,528	46,141
การลงทุนเพิ่มขึ้น (ลดลง) - สุทธิ	(101,433)	55,000
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย	(95)	387
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	-	101,528

12 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
เงินมัดจำค่าที่ดิน	26,493	11,500	-	-
เงินมัดจำค่าวัสดุ	5,333	64	26,450	-
สำนักงานขาย - สุทธิ	8,841	-	8,841	-
อื่นๆ	3,327	3,129	494	242
	43,994	14,693	35,785	242

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

13 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ												
	สัดส่วนการถือหุ้น		ทุนที่เรียกชำระแล้ว		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		มูลค่าสุทธิ		เงินปันผลรับ		
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	
	(ร้อยละ)						(พันบาท)						
บริษัท พระยาพาณิชย์ หรือเพอร์ดี จำกัด	พัฒนาสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	30,000	30,000	29,999	29,999	-	-	29,999	29,999	80,998	269,994
บริษัท ไทยสยามนคร หรือเพอร์ดี จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	99.98	99.98	100,000	50,000	99,983	49,992	(12,770)	-	87,213	49,992	-	-
บริษัท สยามมหานคร หรือเพอร์ดี จำกัด	พัฒนาสังหาริมทรัพย์ และ ให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน	99.93	99.93	80,000	80,000	78,945	78,945	-	-	78,945	78,945	-	-
รวม				210,000	160,000	208,927	158,936	(12,770)	-	196,157	158,936	80,998	269,994

บริษัทย่อยทั้งหมดดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทรับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัท ไทยสยามนคร หรือเพอร์ดี จำกัด (TSN) เป็นจำนวน 12.77 ล้านบาท เนื่องจากผลประกอบการของธุรกิจก่อสร้างไม่เป็นไปตามแผนงาน มีผลขาดทุนเกินทุนเป็นจำนวน 12.89 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : ไม่มี) และมีขาดทุนสุทธิจำนวน 74.98 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 38.90 ล้านบาท) และ ณ วันเดียวกัน TSN มีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 153.86 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 123.69 ล้านบาท) ผู้บริหารประเมินมูลค่าสำหรับการด้อยค่าของเงินลงทุนใน TSN ดังกล่าว โดยคำนวณมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืนด้วยวิธีมูลค่าจากการใช้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสามารถวิเคราะห์ได้ดังต่อไปนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ
การลงทุนเพิ่มขึ้น
ค่าเผื่อการด้อยค่า
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ

งบการเงินเฉพาะกิจการ	
พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
พันบาท	พันบาท
158,936	112,943
49,991	45,993
(12,770)	-
196,157	158,936

การเพิ่มเงินลงทุนในบริษัท ไทยสยามนคร หรือพีเพอร์ดี จำกัด (TSN)

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1 ประจำปี พ.ศ. 2562 เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของ TSN ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จากหุ้นสามัญจำนวน 500,000 หุ้น เป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท โดยเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 TSN ได้รับค่าหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มจำนวน 500,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 50 ล้านบาท โดยมีมูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วตามมูลค่าที่ตราไว้ และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 จากการเพิ่มทุนดังกล่าว ทำให้บริษัทมีเงินลงทุนเพิ่มขึ้น 49.99 ล้านบาท ตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของบริษัท

14 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการประกอบด้วยที่ดิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้วิธีราคาทุนตามงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีมูลค่าเท่ากับ 13.46 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 : 13.46 ล้านบาท) และ 11.01 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 : 11.01 ล้านบาท) ตามลำดับ

ในระหว่างเดือนตุลาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการได้เข้าจ้างบริษัท แลนด์มาร์ค คอนซัลแทนส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินอิสระ (ผู้ประเมินรายเดียวกันกับในปี พ.ศ. 2561) จัดทำรายงานการวัดมูลค่ายุติธรรมใหม่ วิธีการที่ผู้ประเมินใช้ในปี พ.ศ. 2561 แตกต่างจากวิธีการในปี พ.ศ. 2562 ดังนี้

ในปี พ.ศ. 2561 ผู้ประเมินประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินทั้งกลุ่ม (Portfolio/Wholesale value) โดยเทคนิคการประเมินมูลค่านี้ใช้ประโยชน์สูงสุดจากข้อมูลในตลาดที่สังเกตได้ที่มีอยู่ของที่ดินโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดของที่ดินต่อตารางวา และปรับปรุงด้วยข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีนัยสำคัญ เช่น ต้นทุนต่างๆ ในการบริหารจัดการ, ค่าใช้จ่ายการตลาด, ค่าธรรมเนียมและค่าภาษีต่างๆ รวมถึงกำไรและความเสี่ยงซึ่งเป็นส่วนลดที่ต้องหักออก ในขณะที่ในปี พ.ศ. 2562 ผู้ประเมินประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินโดยเปรียบเทียบราคาตลาดตามโฉนดของที่ดินรายแปลงต่อตารางวา

มูลค่ายุติธรรมเท่ากับ 23.08 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 : 51.59 ล้านบาท) และ 18.13 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 : 46.64 ล้านบาท) ตามลำดับ กลุ่มกิจการจึงได้จัดประเภทการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวอยู่ในระดับ 3 ของมูลค่ายุติธรรม

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

15 โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา - สุทธิ

โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าที่ดิน	1,032,985	784,785	758,086	635,610
ค่าก่อสร้างและอื่นๆ	137,990	137,002	140,736	140,263
ต้นทุนการกู้ยืม	30,663	8,723	12,930	4,266
<u>บวก</u> รับโอนจากโครงการอสังหาริมทรัพย์				
ระหว่างการพัฒนา (หมายเหตุข้อ 9)	-	259,851	-	131,613
<u>หัก</u> ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา				
- ต้นทุนค่าก่อสร้าง	(37,332)	(37,332)	(37,332)	(37,332)
สุทธิ	1,164,306	1,153,029	874,420	874,420

16 สิทธิการเช่า - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวสำหรับสิทธิการเช่า - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม
	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561	
ราคาทุน	20,000
<u>หัก</u> 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 1 มกราคม พ.ศ. 2562	
ราคาทุน	20,000
<u>หัก</u> ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(7,167)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	12,833

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	งบการเงินรวม
	ล้านบาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	12,833
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(666)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	12,167
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	
ราคาทุน	20,000
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(7,833)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	12,167

กลุ่มกิจการได้นำสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 จำนวน 12.17 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 12.83 ล้านบาท) ไปค้าประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน (ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 10)

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

17 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวสำหรับที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม						รวม
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุงที่ดิน พันบาท	อาคารและ ส่วนปรับปรุงอาคาร พันบาท	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงาน พันบาท	เครื่องมือ เครื่องใช้ และเครื่องจักร พันบาท	ยานพาหนะ พันบาท	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง และติดตั้ง พันบาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561							
ราคาทุน	47,459	161,433	31,895	109,999	13,447	200	364,433
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,084)	(67,805)	(27,386)	(87,496)	(11,143)	-	(194,914)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	44,950	68,838	4,509	22,503	2,304	200	143,304
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561							
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	44,950	68,838	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)	(4,330)	(2,070)	(9,851)	(1,189)	-	(17,534)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	44,856	64,508	4,585	53,328	2,668	47,991	217,936

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	งบการเงินรวม								
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุงที่ดิน พื้นที่	อาคารและ ส่วนปรับปรุงอาคาร พื้นที่	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้ สำนักงาน		เครื่องมือ และเครื่องจักร พื้นที่	เครื่องใช้ ยานพาหนะ พื้นที่	สำนักงานขาย พื้นที่	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง และติดตั้ง พื้นที่	รวม พื้นที่
			พื้นที่	พื้นที่					
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562									
ราคาทุน	47,459	161,433	33,551	150,225	15,000	-	47,991	455,659	
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,178)	(72,135)	(28,966)	(96,897)	(12,332)	-	-	(211,508)	
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	-	(26,215)	
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	44,856	64,508	4,585	53,328	2,668	-	47,991	217,936	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562									
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	44,856	64,508	4,585	53,328	2,668	-	47,991	217,936	
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	1,515	5,670	68	-	28,250	35,503	
การจำหน่ายออกไป และการตัดจำหน่าย									
- ราคาทุน	-	-	(29)	(5,364)	(160)	-	-	(5,553)	
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	29	5,219	160	-	-	5,408	
สินทรัพย์โอนเข้า (ออก) ระหว่างกัน	-	-	4,239	20,598	-	15,928	(40,765)	-	
โอนจากสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเป็น									
ที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์ - ราคาทุน	-	-	476	-	-	-	-	476	
- ค่าเสื่อมสะสม	-	-	(110)	-	-	-	-	(110)	
สินทรัพย์โอนออกไปสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	(32,096)	(32,096)	
ค่าเสื่อมราคา	(94)	(4,054)	(3,269)	(12,536)	(1,051)	(2,331)	-	(23,335)	
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	44,762	60,454	7,436	66,915	1,685	13,597	3,380	198,229	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562									
ราคาทุน	47,459	161,433	39,642	171,129	14,908	15,928	3,380	453,879	
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,272)	(76,189)	(32,206)	(104,214)	(13,223)	(2,331)	-	(229,435)	
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	-	(26,215)	
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	44,762	60,454	7,436	66,915	1,685	13,597	3,380	198,229	

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							รวม พันบาท
	ที่ดินและ	อาคารและ	เครื่องตกแต่ง	ติดตั้งและ	สินทรัพย์ระหว่าง	รวม		
	ส่วนปรับปรุงที่ดิน พันบาท	ส่วนปรับปรุงอาคาร พันบาท	เครื่องใช้สำนักงาน พันบาท	เครื่องมือ เครื่องใช้ พันบาท	ยานพาหนะ พันบาท		ก่อสร้างและติดตั้ง พันบาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561								
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 - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	(26,215)	
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	5,800	-	1,280	48	62	-	7,190	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561								
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	5,800	-	1,280	48	62	-	7,190	
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	2	8	785	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	35,424	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562								
ราคาทุน	7,225	48,589	5,450	1,516	5,973	28,425	97,178	
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(23,799)	(4,932)	(1,475)	(5,333)	-	(35,539)	
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	(26,215)	
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	5,800	-	518	41	640	28,425	35,424	

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ที่ดินและ	อาคารและ	เครื่องตกแต่ง	ติดตั้งและ		สินทรัพย์ระหว่าง	
	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	ส่วนปรับปรุงอาคาร	เครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องมือ เครื่องใช้	ยานพาหนะ	ก่อสร้างและติดตั้ง	รวม
พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562							
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	5,800	-	518	41	640	28,425	35,424
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	139	14	-	8,494	8,647
สินทรัพย์โอนเข้า (ออก) ระหว่างกัน	-	-	4,238	-	-	(4,238)	-
โอนสินทรัพย์ไปสินทรัพย์หมุนเวียน	-	-	-	-	-	(32,096)	(32,096)
ค่าเสื่อมราคา	-	-	(1,061)	(16)	(157)	-	(1,234)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	5,800	-	3,834	39	483	585	10,741
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562							
ราคาทุน	7,225	48,589	9,827	1,530	5,973	585	73,729
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(23,799)	(5,993)	(1,491)	(5,490)	-	(36,773)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	5,800	-	3,834	39	483	585	10,741

ในระหว่างปี บริษัทได้โอนย้ายสำนักงานขายที่มีอายุไม่ถึง 1 ปี ไปเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เป็นจำนวนเงิน 32.10 ล้านบาท

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

สินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่าซึ่งรวมแสดงในรายการข้างต้นประกอบด้วย อุปกรณ์สำนักงาน รถยนต์ และเครื่องมือเครื่องใช้และเครื่องจักร มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท
ราคาทุนของสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าการเงิน	8,027	8,363
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(3,704)	(3,754)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	4,323	4,609

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมีเครื่องจักรที่ขายและเช่ากลับคืนภายใต้สัญญาเช่าการเงินโดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 3.58 ล้านบาท

18 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

	งบการเงินรวม		
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างการพัฒนา	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561			
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

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	งบการเงินรวม		
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์ พันธบาท	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	
		ระหว่างการพัฒนา พันธบาท	รวม พันธบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562			
ราคาทุน	5,187	11,472	16,659
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(2,890)	-	(2,890)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	2,297	11,472	13,769
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562			
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,297	11,472	13,769
การซื้อเพิ่มขึ้น	1,015	-	1,015
สินทรัพย์โอนเข้า (ออก) ระหว่างกัน	11,472	(11,472)	-
โอนจากสินทรัพย์ไม่มีตัวตนไปที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์			
- ราคาทุน	(476)	-	(476)
- ค่าเสื่อมสะสม	110	-	110
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(2,300)	-	(2,300)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	12,118	-	12,118
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562			
ราคาทุน	17,198	-	17,198
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(5,080)	-	(5,080)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	12,118	-	12,118

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	
	พันธบาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561		
ราคาทุน		1,529
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม		(992)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ		537
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561		
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ		537
การจำหน่ายออกไป - สุทธิ		(537)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ		-

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

19 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

รายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะใช้ประโยชน์ภายใน 12 เดือน	-	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะใช้ประโยชน์เกินกว่า 12 เดือน	86,416	84,435	45,528	31,522
	86,416	84,435	45,528	31,522
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะจ่ายชำระภายใน 12 เดือน	-	-	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะจ่ายชำระเกินกว่า 12 เดือน	(4,016)	(4,850)	(2,804)	(1,922)
	(4,016)	(4,850)	(2,804)	(1,922)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	82,400	79,585	42,724	29,600

รายการเคลื่อนไหวของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	79,585	95,666	29,600	28,333
เพิ่ม (ลด) ในกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 28)	2,728	(15,062)	13,037	2,004
เพิ่ม (ลด) ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	87	(1,019)	87	(737)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	82,400	79,585	42,724	29,600

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	งบการเงินรวม			
	1 มกราคม	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร	31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2562	หรือขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	พ.ศ. 2562
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	8,192	(624)	-	7,568
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	774	702	-	1,476
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของ มูลค่าโครงการระหว่างการพัฒนา	23,045	-	-	23,045
กำไรระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	43,985	(11,110)	-	32,875
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	3,494	1,190	-	4,684
ประมาณการหนี้สิน	2,641	(364)	-	2,277
ผลขาดทุนทางภาษี	2,016	12,001	-	14,017
อื่นๆ	288	99	87	474
รวม	84,435	1,894	87	86,416
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(4,850)	834	-	(4,016)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	79,585	2,728	87	82,400
งบการเงินรวม				
	1 มกราคม	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร	31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2561	หรือขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	พ.ศ. 2561
		พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	19,241	(11,049)	-	8,192
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	388	386	-	774
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของ มูลค่าโครงการระหว่างการพัฒนา	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
อื่นๆ	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. 2562

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 พันบาท
	1 มกราคม พ.ศ. 2562 พันบาท	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร หรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 28) พันบาท	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร เบ็ดเสร็จอื่น (หมายเหตุข้อ 28) พันบาท	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	3,225	1,480	-	4,705
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	280	22	-	302
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลง ของมูลค่าโครงการระหว่างการพัฒนา	23,045	-	-	23,045
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	1,702	650	-	2,352
ประมาณการหนี้สิน	966	(333)	-	633
ผลขาดทุนทางภาษี	2,016	12,001	-	14,017
อื่นๆ	288	99	87	474
รวม	31,522	13,919	87	45,528
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(1,922)	(882)	-	(2,804)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	29,600	13,037	87	42,724
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 พันบาท
	1 มกราคม พ.ศ. 2561 พันบาท	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร หรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 28) พันบาท	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร เบ็ดเสร็จอื่น พันบาท	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	1,548	1,677	-	3,225
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	280	-	-	280
ค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลง ของมูลค่าโครงการระหว่างการพัฒนา	24,352	(1,307)	-	23,045
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	2,045	317	(660)	1,702
ประมาณการหนี้สิน	636	330	-	966
ผลขาดทุนทางภาษี	-	2,016	-	2,016
อื่นๆ	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. 2562

20 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินประกันทั่วไป				
- บุคคลหรือกิจการอื่นๆ	4,806	5,260	2,367	2,293
- บริษัทย่อย (หมายเหตุข้อ 32 ง))	-	-	4,909	4,909
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายขอคืน	31,128	16,731	11,027	5,919
เงินประกันค่าเวนคืนที่ดิน	5,810	5,810	5,810	5,810
ค้ำมัดจำที่ดิน	10,000	-	-	-
เงินมัดจำค่าหุ้น	9,900	-	9,900	-
อื่นๆ	3,595	3,930	92	92
	65,239	31,731	34,105	19,023

21 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เจ้าหนี้การค้า				
- บุคคลหรือบริษัทอื่นๆ	199,093	110,153	71,269	13,430
- บริษัทย่อย บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 32 ฉ))	1,407	1,191	46,873	46,688
	200,500	111,344	118,142	60,118
เจ้าหนี้อื่น				
- บุคคลหรือบริษัทอื่นๆ	48,986	31,037	26,703	10,708
- บริษัทย่อย บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 32 ฉ))	1,673	1,895	3,702	9,937
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า				
- บุคคลหรือบริษัทอื่นๆ	37,484	41,061	23,627	16,225
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	9,497	4,130	7,408	3,155
อื่นๆ	7,961	26,993	2,913	13,158
	306,101	216,460	182,495	113,301

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

22 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<u>ส่วนของหมุนเวียน</u>				
เงินเบิกเกินบัญชี	162,495	29,742	34,596	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน กิจการอื่น และ				
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันทางการเงิน	-	29,408	-	29,408
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	297,902	-	177,281	-
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	17,000	-	-	-
- ตั๋วสัญญาใช้เงินจากสถาบันทางการเงิน	218,954	173,816	95,000	78,816
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงินและกิจการอื่น	696,351	232,966	306,877	108,224
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	202,939	466,255	36,385	245,209
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	475,554	-	475,554
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	202,939	941,809	36,385	720,763
<u>ส่วนของไม่หมุนเวียน</u>				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	834,364	1,159,563	546,185	438,737
หุ้นกู้	430,651	-	430,651	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้	1,265,015	1,159,563	976,836	438,737
รวมเงินกู้ยืม	2,164,305	2,334,338	1,320,098	1,267,724

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เงินกู้ยืมระยะสั้นของกลุ่มกิจการเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่นและเงินกู้ตามตั๋วสัญญาใช้เงินที่กลุ่มกิจการออกให้กับสถาบันการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ถึงร้อยละ 8.20 ต่อปี (พ.ศ. 2561 : ร้อยละ 6.25 ถึงร้อยละ 7.70 ต่อปี) และจะครบกำหนดชำระคืนภายใน 1 ปี

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

22.1 รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</u>				
<u>ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</u>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	466,255	976,301	245,209	218,943
รับโอนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	943,673	1,152,701	114,890	500,296
จ่ายชำระเงินกู้ยืม	(1,206,989)	(1,662,747)	(323,714)	(474,030)
ราคาตามบัญชีปลายปี	202,939	466,255	36,385	245,209
<u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</u>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,159,563	1,365,191	438,737	704,583
เงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น	619,597	951,099	223,500	237,900
โอนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(943,673)	(1,152,701)	(114,890)	(500,296)
ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	(13,832)	(12,929)	(7,038)	(6,293)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	12,709	8,903	5,876	2,843
ราคาตามบัญชีปลายปี	834,364	1,159,563	546,185	438,737

ยอดคงเหลือเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียด ดังนี้

ประเภทเงินกู้	จำนวนเงิน (พันบาท)	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)		การชำระดอกเบี้ย	หลักประกัน		มีการขยายระยะเวลาชำระหนี้
			31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561		31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	
<u>บริษัท</u>								
ระยะยาว	75,644	30 มีนาคม พ.ศ. 2562	MLR+1.00	MLR+1.00	รายเดือน	ก	ก	ขยายระยะเวลาถึง 30 มีนาคม พ.ศ. 2565
ระยะยาว	89,379	19 เมษายน พ.ศ. 2562	MLR+1.00	MLR+1.00	รายเดือน	ก	ก	ขยายระยะเวลาถึง 19 เมษายน พ.ศ. 2565
ระยะยาว	13,750	24 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	MLR	MLR	รายเดือน	ก	ก	ขยายระยะเวลาถึง 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2564
ระยะยาว	35,897	29 กรกฎาคม พ.ศ. 2563	MLR+0.75	MLR+0.75	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	130,031	5 กันยายน พ.ศ. 2565	BIBOR+ 4.50	BIBOR+ 4.50	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	18,866	12 ตุลาคม พ.ศ. 2565	7.25	7.25	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	217,865	16 มิถุนายน พ.ศ. 2567	MLR+1.00	-	รายเดือน	ก	-	ไม่มี
เพิ่ม ดอกเบี้ยที่แท้จริง	1,138							
รวมของบริษัท	582,570							

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ประเภทเงินกู้	จำนวนเงิน (พันบาท)	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)		การชำระ ดอกเบี้ย	หลักประกัน		มีการขยาย ระยะเวลา การชำระหนี้
			31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561		31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	
บริษัทย่อย								
ระยะยาว	75,089	23 มกราคม พ.ศ. 2561	MLR+1.00	MLR+1.00	รายเดือน	ก	ก	ขยายระยะเวลาถึง 23 มกราคม พ.ศ. 2563
ระยะยาว	123,067	9 กันยายน พ.ศ. 2561	MLR+1.00	MLR+1.00	รายไตรมาส	ก	ก	ขยายระยะเวลาถึง 9 มีนาคม พ.ศ. 2564
ระยะยาว	54,765	15 มีนาคม พ.ศ. 2563	MLR	MLR	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	31,840	27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564	MLR+1.25	MLR+1.25	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	25,762	5 กรกฎาคม พ.ศ. 2565	MLR-0.50	-	รายเดือน	ก	-	ไม่มี
ระยะยาว	73,088	17 กันยายน พ.ศ. 2565	MLR-0.75	MLR-0.75	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	7,663	3 มกราคม พ.ศ. 2566	4.00	4.00	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	7,380	19 กรกฎาคม พ.ศ. 2566	MLR+0.75	MLR+0.75	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	56,713	10 ธันวาคม พ.ศ. 2566	MLR+0.875	-	รายเดือน	ก	-	ไม่มี
ลด ดอกเบี้ยที่แท้จริง (634)								
รวมของบริษัทย่อย	454,733							
รวม	1,037,303							

หมายเหตุ

ก) โฉนดที่ดินของโครงการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมทั้งต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน

22.2 รายการเคลื่อนไหวสำหรับหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
ราคาตามบัญชีต้นปี	475,554	396,635	475,554	396,635
รับโอนหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	-	475,554	-	475,554
จ่ายชำระหุ้นกู้	(479,100)	(400,000)	(479,100)	(400,000)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดการหุ้นกู้	3,546	3,365	3,546	3,365
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	475,554	-	475,554

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<u>หุ้นกู้ระยะยาว</u>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	467,865	-	467,865
หุ้นกู้เพิ่มขึ้น	440,900	-	440,900	-
โอนหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(475,554)	-	(475,554)
ค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้	(15,059)	-	(15,059)	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้	4,810	7,689	4,810	7,689
ราคาตามบัญชีปลายปี	430,651	-	430,651	-

ณ วันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ในสกุลไทยบาทครั้งที่ 1/2562 ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1 ชุด มูลค่า 440.90 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 6.75 ต่อปี กำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน มีอายุ 2 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หุ้นกู้จะครบกำหนดชำระในวันที่ 10 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 บริษัทมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ครั้งนี้เพื่อลงทุนในกิจการทั่วไป และ/หรือ ใช้จ่ายคืนเงินกู้ และ/หรือ ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

22.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
วงเงินเบิกเกินบัญชีที่ยังไม่ได้เบิกใช้	86,885	124,550	2,904	27,500
วงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังไม่ได้เบิกใช้				
เงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยลอยตัว				
- ครบกำหนดภายใน 1 ปี	191,023	379,045	20,100	301,184
- ครบกำหนดเกิน 1 ปี	3,145,000	2,375,273	1,967,529	1,817,533
รวมวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้	3,422,908	2,878,868	1,990,533	2,146,217

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมส่วนที่หมุนเวียนมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมจัดอยู่ในระดับชั้นมูลค่ายุติธรรมระดับ 2 ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในตลาดที่สังเกตได้ที่มีอยู่ และคำนวณกระแสเงินสดในอนาคต คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในตลาด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชีเนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

23 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	5,490	8,965	4,185	6,505
ประมาณการงานซ่อม	5,319	3,403	793	893
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	2,254	828	2,254	-
ภาษีขายรอเรียกเก็บ	5,176	4,711	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	603	1,677	-	-
อื่นๆ	12,332	7,196	2,769	2,034
	31,174	26,780	10,001	9,432

บริษัทได้ตั้งประมาณการหนี้สินคดีความในความผิดฐานละเมิดจำนวน 2.25 ล้านบาท คดีนี้ได้ถูกตัดสินโดยศาลฎีกา โดยมีทุนทรัพย์ที่ถูกต้องบันทึกไว้พร้อมดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทตกลงกับโจทก์ว่าจะชำระค่าความเสียหายนี้ภายในปี พ.ศ. 2563

จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายซึ่งบันทึกเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดภายในไม่เกิน 1 ปี	637	1,772
ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	473	484
	1,110	2,256
หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่าการเงิน	(74)	(102)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1,036	2,154
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน		
- ส่วนที่หมุนเวียน	603	1,677
- ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	433	477
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1,036	2,154

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดภายในไม่เกิน 1 ปี	603	1,677
ครบกำหนดเกิน 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	433	477
รวมหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1,036	2,154

24 ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

รายการเคลื่อนไหวสำหรับภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	17,473	19,615	8,506	10,221
เพิ่มขึ้นระหว่างปี				
- ต้นทุนบริการปัจจุบัน	2,407	2,684	1,020	1,510
- ต้นทุนบริการในอดีต	3,598	-	2,207	-
- ต้นทุนดอกเบี้ย	484	582	255	347
- การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน	-	(4,711)	-	(3,299)
จ่ายเงินผลประโยชน์พนักงานระหว่างปี	(543)	(697)	(233)	(273)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	23,419	17,473	11,755	8,506

เมื่อวันที่ 5 เมษายน พ.ศ. 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับแก้ไขได้ถูกประกาศในราชกิจจานุเบกษา โดยจะมีผลบังคับใช้เมื่อพ้นกำหนด 30 วันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญได้แก่ค่าชดเชยสำหรับพนักงานที่เกษียณอายุและมีอายุงานมากกว่าหรือเท่ากับ 20 ปีจะเปลี่ยนจากจำนวน 300 วันของค่าจ้างอัตราสุดท้ายเป็น 400 วันของค่าจ้างอัตราสุดท้าย ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนี้ได้บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนบริการในอดีตในระหว่างปี

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราคิดลด	1.76 - 4.05	1.76 - 4.05	1.76 - 4.05	1.76 - 4.05
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	3.00 - 6.00	3.00 - 6.00	3.00 - 6.00	3.00 - 6.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	0.00 - 60.00	0.00 - 60.00	0.00 - 60.00	0.00 - 60.00

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย:

	งบการเงินรวม		
	ผลกระทบต่อภาวะผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้		
	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ ร้อยละ	การเพิ่มขึ้น ของหนี้สิน พันบาท	การลดลงของ ของหนี้สิน พันบาท
อัตราคิดลด	+1.00	-	(1,811)
	-1.00	1,963	-
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	+1.00	2,312	-
	-1.00	-	(2,149)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	+20.00	-	(1,393)
	-20.00	1,957	-
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ผลกระทบต่อภาวะผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้		
	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ ร้อยละ	การเพิ่มขึ้น ของหนี้สิน พันบาท	การลดลงของ ของหนี้สิน พันบาท
อัตราคิดลด	+1.00	-	(765)
	-1.00	835	-
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	+1.00	919	-
	-1.00	-	(851)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	+20.00	-	(454)
	-20.00	637	-

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกับ (มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้คำนวณด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน) ในการคำนวณหนี้สินที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำกรวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุคือ 9 ปี (พ.ศ. 2561: 7 ปี)

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่ไม่มีกรคิดลด:

	งบการเงินรวม				
	น้อยกว่า 1 ปี	ระหว่าง 2-5 ปี	ระหว่าง 6-10 ปี	เกินกว่า 10 ปี	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562					
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	839	18,646	19,789	-	39,274
รวม	839	18,646	19,789	-	39,274
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	น้อยกว่า 1 ปี	ระหว่าง 2-5 ปี	ระหว่าง 6-10 ปี	เกินกว่า 10 ปี	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562					
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	-	8,500	12,443	-	20,943
รวม	-	8,500	12,443	-	20,943

25 **ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น**

รายการเคลื่อนไหวของทุนเรือนหุ้นระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	ทุนจดทะเบียน		ทุนที่ออกและชำระแล้ว		ส่วนเกินมูลค่า
	ล้านหุ้น	ล้านบาท	ล้านหุ้น	ล้านบาท	หุ้นสามัญ (สุทธิ)
					ล้านบาท
วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561	1,000	1,000	750	750	-
รับชำระเงินค่าหุ้นที่ออกจำหน่าย	-	-	250	250	500
ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้น	-	-	-	-	(32)
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	1,000	1,000	1,000	1,000	468
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	1,000	1,000	1,000	1,000	468

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

26 ทุนสำรองตามกฎหมาย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	100,000	28,600	100,000	28,600
จัดสรรระหว่างปี	-	71,400	-	71,400
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	100,000	100,000	100,000	100,000

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

27 รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	2,334	2,253	439	526
รายได้จากการให้เช่าเครื่องจักร	24,098	27,026	-	-
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	9,573	5,598	-	-
เงินเบี่ยปรับรับจากผู้รับเหมา	-	7,607	-	-
เงินชดเชยจากเบี่ยประกันภัย	4,331	4,558	-	-
ดอกเบี้ยรับ	1,443	2,321	52,538	53,595
อื่นๆ	4,334	4,845	800	1,717
	46,113	54,208	53,777	55,838

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

28 (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
ภาษีเงินได้ในปีปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษี	27,079	46,968	-	-
การปรับปรุงจากงวดก่อน	-	29,602	-	19,288
รวมภาษีเงินได้ปีปัจจุบัน	27,079	76,570	-	19,288
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
รายการที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว	(2,728)	15,062	(13,037)	(2,004)
รวมภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(2,728)	15,062	(13,037)	(2,004)
รวม (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	24,351	91,632	(13,037)	17,284
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
รายการกระทบยอดภาษีเงินได้				
กำไรก่อนภาษีทางบัญชี	48,495	305,458	2,906	291,437
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20 (พ.ศ. 2561 : ร้อยละ 20)	9,699	61,092	581	58,287
ผลกระทบ :				
รายได้ที่ต้องเสียภาษี	67	540	-	137
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	-	-	(16,200)	(53,999)
ค่าใช้จ่ายที่สามารถหักภาษีได้	-	(6,554)	-	(6,554)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	2,320	1,810	2,582	125
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นภาษีเงินได้				
รอการตัดบัญชี	12,265	5,142	-	-
การปรับปรุงจากปีก่อน	-	29,602	-	19,288
รวม (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	24,351	91,632	(13,037)	17,284

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ภาษีเงินได้ที่(ลด)/เพิ่ม ที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบในกำไรเบ็ดเสร็จอื่นมีดังนี้

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2562		
	ก่อนภาษี พันบาท	ภาษี (ลด)/เพิ่ม พันบาท	หลังภาษี พันบาท	ก่อนภาษี พันบาท	ภาษี (ลด)/เพิ่ม พันบาท	หลังภาษี พันบาท
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนเพื่อขาย	(436)	87	(349)	(436)	87	(349)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(436)	87	(349)	(436)	87	(349)

29 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่ถูกจัดประเภทตามลักษณะ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ดังต่อไปนี้ ซึ่งแสดงรวมไว้ในกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
การเปลี่ยนแปลงในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	737,958	1,107,977	106,820	322,420
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	111,827	11,455	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	12,770	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	6,489	3,266	3,482	1,857
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	171,390	169,748	46,754	62,036
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	21,052	19,474	1,234	441
ค่าใช้จ่ายการตลาด	117,408	58,074	59,813	23,793
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	62,989	81,808	8,414	21,240
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	20,260	23,864	6,480	4,741
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา	10,916	7,233	7,647	5,289
ขาดทุนจากผลของคดีความ	609	3,461	191	2,389
ค่าสาธารณูปโภค	13,026	11,966	6,389	5,329
อื่นๆ	51,441	52,886	15,934	3,808
รวมต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,325,365	1,551,212	275,928	453,343

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

30 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีโดยแสดงการคำนวณดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
กำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นผู้ถือหุ้น				
ของบริษัท (พันบาท)	24,144	213,827	15,943	274,154
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว (พันหุ้น)	1,000,000	781,507	1,000,000	781,507
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.02	0.27	0.02	0.35

บริษัทไม่มีการออกหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561

31 เงินปันผล

เมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2562 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีสำหรับปี พ.ศ. 2561 จำนวน 0.11 บาทต่อหุ้น ซึ่งรวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 110 ล้านบาท โดยบริษัทได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลสำหรับปี พ.ศ. 2561 แล้ว จำนวน 0.07 บาทต่อหุ้น ซึ่งรวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 70 ล้านบาท เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม พ.ศ. 2561 เงินปันผลประจำปีสำหรับปี พ.ศ. 2561 จำนวน 0.04 บาทต่อหุ้น ซึ่งรวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 40 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม พ.ศ. 2562

32 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท บริษัทร่วมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิหรือความเสี่ยงของบริษัทซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของบริษัทตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกันนอกเหนือจากบริษัทย่อยมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่ จัดตั้ง/สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
ห้างหุ้นส่วนจำกัด วงเวียนใหญ่ขนส่ง	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท ผาทองเคหะการ จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท ทเวลฟ์ มัลติพลาย แอสเซท จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท เจ้าพระยาเอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับบริษัทย่อยของบริษัท
บริษัท แพทย์การการเกษตร จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับบริษัทย่อยของบริษัท
บริษัท ทราเน็กซ์ เซอร์วิส จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท บางกอกไทยพรีอเพอร์ตี แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท บางกอก คอนซูเมอร์ โพรดักท์ เซอร์วิส จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท ทีเอ็มเอวัน จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท ทีเอ็มเอทู จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท ทีเอ็มเอทรี จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท สมาร์ทมีเดีย ครีเอชั่น จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นที่เป็นกรรมการของบริษัทย่อย
บริษัท นครภิรมย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นที่เป็นกรรมการของบริษัทย่อย
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผนสั่งการและควบคุมกิจกรรมต่างๆของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของกลุ่มกิจการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ไทย	เป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และ/หรือเป็นกรรมการของกลุ่มกิจการ

หุ้นของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 78.23 ถือครองโดยครอบครัว แพทยานันท์ ทั้งทางตรงและทางอ้อม

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ก) รายการต่อไปนี้ เป็นรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561

	บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ดอกเบียร์รับ	บริษัท พระยาพาณิชย์หรือเพอร์ดี จำกัด บริษัท สยามมหานครหรือเพอร์ดี จำกัด บริษัท ไทยสยามนครหรือเพอร์ดี จำกัด	41,390 1,017 8,921	34,493 14,222 2,887
		51,328	51,602
รายได้เงินปันผล	บริษัท พระยาพาณิชย์หรือเพอร์ดี จำกัด	80,998	269,994
		80,998	269,994
รายได้จากการขายสินทรัพย์	บริษัท สยามมหานครหรือเพอร์ดี จำกัด	-	1,618
		-	1,618
ค่าบริการรับเหมาก่อสร้าง	บริษัท ไทยสยามนครหรือเพอร์ดี จำกัด	141,835	31,520
		141,835	31,520
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	บริษัท ไทยสยามนครหรือเพอร์ดี จำกัด บริษัท สยามมหานครหรือเพอร์ดี จำกัด	816 21,825	62 24,660
		22,641	24,722

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท
ผู้บริหารสำคัญ				
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	27,178	27,298	5,908	19,320
ผลประโยชน์ผู้บริหาร	4,865	2,617	2,835	1,835
ค่าเช่า	51	97	51	87
รายได้จากการขายสินค้า	60	-	-	-
ดอกเบียร์จ่าย	1	9	-	4
ค่าส่วนกลางและค่าใช้จ่ายอื่นๆ	923	1,232	923	1,210
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่างานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง	1,818	947	-	-
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	5,594	3,565	380	136

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

บริษัทเรียกเก็บดอกเบี้ยจากบริษัทย่อยในอัตราร้อยละ 7.50 - 10.50 ต่อปี (พ.ศ. 2561 : อัตราร้อยละ 7.10 - 10.50 ต่อปี)

บริษัทรับรู้รายได้เงินปันผลจากบริษัทย่อยตามที่ประกาศจ่ายในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

ค่างานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง และ ค่าเช่าและบริการจ่ายคิดราคาตามสัญญา

ค่าตอบแทนผู้บริหารได้แก่ ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารได้รับจากกิจการโดยความหมายของคำว่า “ผู้บริหาร” เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ค่าตอบแทนกรรมการเป็นค่าตอบแทนที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัท

ภาวะผูกพันผลประโยชน์ผู้บริหารเป็นผลประโยชน์ที่จะได้รับเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งคำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ

กลุ่มกิจการจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมกรรมการในอัตราร้อยละ 0.50 ต่อปี

ข) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจากบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดค้างชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ที่เกิดจากการให้บริการ ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย				
บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	8,293	1,278
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	1,055	30,240
บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	521	2,146
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,572	-	-	-
	1,572	-	9,869	33,664

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ค) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 (พันบาท)			
	อัตราดอกเบี้ย ถัวเฉลี่ย (ร้อยละ)	เงินให้กู้ยืม ระยะสั้น	ดอกเบี้ย ค้างรับ	รวม
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	7.50 - 10.50	559,400	2,381	561,781
บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	8.00 - 10.00	69,858	76	69,934
		629,258	2,457	631,715
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

รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	พันบาท
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	849,207
เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	442,600
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น	51,328
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืม	(645,858)
รับชำระคืนเงินดอกเบี้ย	(65,562)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	631,715

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทางถาม

ในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 บริษัทได้ทำหนังสือว่าจะไม่เรียกชำระคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากบริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ภายในระยะเวลา 5 ปีข้างหน้า

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ง) สินทรัพย์หมุนเวียน และ ไม่หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - เงินมัดจำค่าวัสดุ บริษัทย่อย				
บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	21,116	-
	-	-	21,116	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - เงินประกันทั่วไป บริษัทย่อย				
บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	4,909	4,909
			4,909	4,909

จ) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 17 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : ไม่มี) เป็นเงินกู้ยืมสกุลเงินไทย โดยไม่มีหลักประกัน และจะครบกำหนดภายใน 1 ปีหรือเมื่อทวงถาม

ฉ) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจากบริษัทย่อยและบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดค้างชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ที่เกิดจากการซื้อสินค้าและรับบริการประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัทย่อย				
บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	46,873	46,688
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,407	1,191	-	-
	1,407	1,191	46,873	46,688
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย				
บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	21	5,208
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	-	370
บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	2,034	2,682
บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,673	1,895	1,647	1,677
	1,673	1,895	3,702	9,937

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ข) ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระและเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ต้นทุนการก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ				
บริษัทย่อย				
บริษัทไทยสยามนครหรือพเพอร์ดี จำกัด	-	-	37,549	653
	-	-	37,549	653

ช) ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาระผูกพันตามสัญญาที่ต้องใช้เงินทุน				
สัญญาที่ยังไม่รับรู้				
- ค่าออกแบบและค่าก่อสร้างโครงการ				
บริษัทย่อย				
-	-	-	510,610	145,179
	-	-	510,610	145,179
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานและ				
บริการที่เกี่ยวข้องกันที่ยกเลิกไม่ได้				
บริษัทย่อย				
- ภายในหนึ่งปี	-	-	19,844	-
- หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	-	-	-	-
	-	-	19,844	-
บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
- ภายในหนึ่งปี	1,287	694	-	51
- หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	643	-	-	-
	1,930	694	-	51

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ฅ) การค้าประกันจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทได้รับการค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 2,444 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 3,101 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงิน และบริษัทอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 678 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 771 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยได้รับการค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 2,948 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 3,627 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินและบริษัทอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 760 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 1,115 ล้านบาท)

33 ภาวะผูกพันกับบุคคลและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มกิจการมีภาวะผูกพันกับบุคคลและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาวะผูกพันตามสัญญาที่ต้องใช้เงินทุน				
สัญญาที่ยังไม่รับรู้				
- ที่ดิน	528,840	90,832	-	-
- ค่าออกแบบและค่าก่อสร้างโครงการ	436,338	101,053	274,403	35,006
- เครื่องจักร	-	2,354	-	-
	965,178	194,239	274,403	35,006
ภาวะผูกพันอื่น ๆ				
- ค่าโฆษณา	1,733	1,573	482	62
- หนี้สื่อค้าประกันจากธนาคาร	91,872	66,178	59,726	35,852
- สัญญาอื่นๆ	1,245	3,128	1,161	2,632
	94,850	70,879	61,369	38,546

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีที่ดินในโครงการที่ติดภาวะจำยอมรวมจำนวนประมาณ 1 ไร่ มูลค่า 1.37 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 1 ไร่ มูลค่า 1.37 ล้านบาท)

34 ภาระค้ำประกัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทมีภาระค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อให้กับบริษัทย่อยจำนวน 3,150 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 2,667 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินและบริษัทอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 594 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 869 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยมีภาระค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อให้กับบริษัทจำนวน 1,113 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 1,084 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 460 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 314 ล้านบาท)

คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 คดีฟ้องร้องที่สำคัญ มีรายละเอียดดังนี้

- 1) เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยของบริษัทถูกฟ้องร้องในฐานะจำเลยโดยนิติบุคคลโครงการอาคารชุดโครงการหนึ่งในคดีพิพาทสัญญาเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ก. การวางอุปกรณ์ดับเพลิง ข. จำนวนพื้นที่จอดรถ ค. การจัดวางเสาดงกันเหล็ก ซึ่งบริษัทย่อยได้ดำเนินการแก้ไขบางรายการแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2562 ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างกระบวนการพิจารณาของศาลแพ่ง (ศาลชั้นต้น) โดยมีทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยแล้วทั้งสิ้น 6.36 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : ไม่มี)
- 2) เมื่อเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2562 บริษัทและบริษัทย่อยของบริษัทรวมถึงกรรมการของบริษัทย่อยถูกฟ้องร้องในฐานะจำเลยโดยลูกบ้านจำนวน 22 ราย ในคดีพิพาทสัญญาเกี่ยวกับพื้นที่และแบบของห้องชุดในโครงการเดียวกันกับโครงการข้างต้น และต่อมาในเดือนตุลาคม พ.ศ. 2562 มีลูกบ้านจำนวน 13 ราย ฟ้องร้องในเรื่องเดียวกันนี้ ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างกระบวนการพิจารณาของศาลแพ่งธนบุรี (ศาลชั้นต้น) โดยมีทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยแล้วทั้งสิ้น 151.16 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : ไม่มี)
- 3) ในปี พ.ศ. 2562 บริษัทถูกฟ้องร้องในฐานะจำเลยโดยลูกค้า 2 ราย และนิติบุคคลโครงการอาคารชุดโครงการหนึ่งในคดีพิพาทสัญญาและคดีพิพาทฐานละเมิดรวม 3 คดี โดยมีทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยทั้งสิ้น 1.47 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 4.06 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการไต่สวนของศาลชั้นต้นและศาลฎีกา
- 4) ในปี พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยของบริษัทถูกฟ้องร้องในฐานะจำเลยโดยสำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม และบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างของบริษัทย่อย รวม 3 คดี ในคดีพิพาทสัญญา โดยมีทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยแล้วทั้งสิ้น 2.06 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 0.80 ล้านบาท) ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการไต่สวนของศาลชั้นต้นและศาลฎีกา

จากคดีความของกลุ่มกิจการดังกล่าวข้างต้น มีทั้งสิ้น 9 คดี (พ.ศ. 2561 : 6 คดี) และทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยทั้งสิ้น 161.05 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 4.86 ล้านบาท) อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการยังไม่ได้ตั้งประมาณการหนี้สินในข้อมูลทางการเงินรวมตามความเห็นของผู้บริหารและฝ่ายกฎหมายของกลุ่มกิจการเนื่องจากคาดว่าจะไม่เกิดความเสียหายอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

35 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในรายงาน

เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทประจำปี พ.ศ. 2563 ครั้งที่ 1/2563 มีมติอนุมัติในเรื่องดังนี้

- 35.1) จ่ายเงินปันผลประจำปี พ.ศ. 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.025 บาท คิดเป็นเงินปันผลจ่ายเป็นจำนวน 25 ล้านบาท
- 35.2) แก้ไขวัตถุประสงค์ของบริษัท บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (PPP) และบริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (SMP) ให้ครอบคลุมการประกอบธุรกิจเพิ่มเติมและการลงทุนในธุรกิจที่ก่อให้เกิดรายได้ประจำในอนาคต นอกจากนี้มีการแก้ไขหนังสือรับรองการจดทะเบียนของ PPP และ SMP เนื่องจากมีการโยกย้ายผู้บริหารระดับสูงระหว่างกันในการดูแลธุรกิจในอนาคต