

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับรอบระยะเวลาปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้ นอกจากนี้เรื่องที่กำลังกล่าวไว้ในวรรคความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง ข้าพเจ้าได้กำหนดเรื่องที่จะกล่าวต่อไปนี้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบเพื่อสื่อสารในรายงานของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตรวจสอบ

การวัดมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา

อ้างอิงนโยบายบัญชี ข้อ 5.4 เรื่องโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8 (ก) ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้วิจารณ์ญาณ หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 เรื่องโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18 เรื่องโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา ที่แสดงในงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 3,506 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50 และจำนวน 2,657 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48 ของมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมดของกลุ่มกิจการ และบริษัท ซึ่งในจำนวนนี้ประกอบด้วยบ้านพร้อมขาย เฟส เอ ของโครงการหนึ่งของบริษัทที่หยุดชะงักชั่วคราวซึ่งมีราคาทุนและค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการแสดงอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาจำนวน 169 ล้านบาท และ 61 ล้านบาท ตามลำดับ และบ้านระหว่างก่อสร้างของเฟส บี ของโครงการเดียวกันนี้มีราคาทุนและค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการแสดงอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาจำนวน 168 ล้านบาท และ 37 ล้านบาทตามลำดับ

ในระหว่างปี พ.ศ. 2568 บริษัทไม่ได้มีการขายบ้านพร้อมขายในเฟส เอ เพิ่มเติมและบ้านระหว่างก่อสร้างเฟส บี ยังคงหยุดชะงัก

ผู้บริหารได้ประมาณผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของบ้านพร้อมขายเฟส เอ โดยเปรียบเทียบราคาสุทธิที่คาดว่าจะได้รับการขายบ้านดังกล่าวกับราคาตามบัญชีและประมาณผลขาดทุนจากค่าก่อสร้างบ้านเฟส บี ทั้งจำนวนเนื่องจากหยุดชะงักการก่อสร้าง ผู้บริหารได้ประเมินว่าประมาณการค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการบ้านแห่งดังกล่าวนี้มีความเหมาะสม

ข้าพเจ้าได้ประเมินวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการประเมินมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา ดังนี้

- เยี่ยมชมสภาพบ้านพร้อมขาย เฟส เอ และบ้านที่กำลังก่อสร้าง เฟส บี ของโครงการหนึ่งของบริษัทที่หยุดชะงักชั่วคราว เพื่อประเมินสภาพโครงการดังกล่าว
- สอบถามผู้บริหารถึงแผนการขายบ้านเฟส เอ และแผนการพัฒนาการก่อสร้างบ้านเฟส บี
- สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเกี่ยวกับแหล่งข้อมูลที่ผู้บริหารใช้ในการพิจารณามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของบ้านพร้อมขายเฟส เอ
- ประเมินวิธีการ และทดสอบความเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าตลาดของบ้านพร้อมขาย เฟส เอ จากผู้บริหาร โดยตรวจสอบราคาที่ดินและบ้านอ้างอิงจากราคาโครงการบ้านใกล้เคียงในบริเวณเดียวกัน ราคาที่มีผู้เสนอซื้อล่าสุด และพิจารณาข้อเสนอราคาของบ้านรวมถึงค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงบ้านให้พร้อมขาย
- เปรียบเทียบจำนวนเงินสุทธิที่บริษัทคาดว่าจะได้รับจากการขายบ้านเฟส เอ (สุทธิจากค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการขาย) กับราคาตามบัญชี และ
- ประเมินความเหมาะสมของการบันทึกค่าเผื่อการลดลงของค่าก่อสร้างบ้านเฟส บี ทั้งจำนวนและเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชี

ผลจากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าวิธีการในการประเมินมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาของผู้บริหาร ได้อาศัยข้อมูลในการประเมินและปัจจัยสภาพแวดล้อมทางการตลาดอย่างเหมาะสม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้ เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนา มีมูลค่าที่เป็นสาระสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงิน เฉพาะกิจการ และผู้บริหารใช้ดุลยพินิจในการประเมินถึงความเหมาะสมของค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าของโครงการ โดยพิจารณาจากมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของการขายและการพัฒนาโครงการดังกล่าว

การประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อ้างอิงนโยบายการบัญชีข้อ 56 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 เรื่อง การเปลี่ยนนโยบายการบัญชี ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8 (ฎ) เรื่อง ประมวลผลการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้วิจารณ์ญาณ และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารมีมติอนุมัติให้กลุ่มกิจการและบริษัทโอนเปลี่ยนประเภทที่ดินบางโครงการที่ยังไม่ได้มีการพัฒนา เดิมเป็นส่วนหนึ่งของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนา ที่มีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ในงบการเงินรวมและงบการเงิน เฉพาะกิจการ จำนวน 976 ล้านบาท และ 362 ล้านบาท ตามลำดับ มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเนื่องจากผู้บริหารได้มีการพิจารณาเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของที่ดินดังกล่าว จากการถือไว้เพื่อขายเป็นการถือครองเพื่อ การเพิ่มมูลค่าของที่ดินในระยะยาว ซึ่งเข้าเงื่อนไขในการจัดประเภทสินทรัพย์ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยส่งผลให้กลุ่มกิจและบริษัท รัับรู้รายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเริ่มแรกด้วยราคา และมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่า ยุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการและบริษัทรับรู้ รายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้มูลค่ายุติธรรม ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการเป็นจำนวน 1,740 ล้านบาท และ 598 ล้านบาทตามลำดับ และได้บันทึกส่วนต่างระหว่างราคา ทุนเดิม กับมูลค่ายุติธรรมที่ได้ประเมินใหม่เป็นกำไรจากการ ปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน

วิธีปฏิบัติงานตรวจสอบที่สำคัญของข้าพเจ้าประกอบด้วย

- อ่านรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้ทราบถึง วัตถุประสงค์ในการเปลี่ยนประเภทการใช้งานของสินทรัพย์ และประเมินว่าการจัดประเภทใหม่ของสินทรัพย์เหมาะสม และเข้าเงื่อนไขตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่ใช้ในการประเมินมูลค่า รวมถึงข้อมูลพื้นฐานที่ใช้ในการกำหนดข้อสมมติฐานที่ สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินโดยผู้ ประเมินราคาอิสระ
- ประเมินคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระว่าเป็นผู้ที่มีความรู้ความสามารถ มีความเป็นอิสระ และเป็นผู้ประเมิน ที่ได้รับใบอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- ประเมินราคาตลาดเริ่มแรกก่อนที่จะปรับปรุงราคาด้วยข้อ สมมติฐานโดยตรวจกับแหล่งที่มาของข้อมูลที่กล่าวถึงใน รายงานประเมิน
- สอบถามผู้ประเมินราคาถึงที่มาของข้อมูลพื้นฐานที่สำคัญ ที่ใช้ในการกำหนดข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ยุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ
- เปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรมกับราคาตามบัญชีของที่ดินและ ตรวจสอบความถูกต้องของการบันทึกบัญชี

จากการทดสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าข้อมูลพื้นฐานที่ใช้ใน การกำหนดข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ของที่ดินที่รับรู้เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีความ สมเหตุสมผลและมีความสอดคล้องกับหลักฐานสนับสนุน

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตรวจสอบ

657 ล้านบาท และ 190 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ ตามลำดับ

กลุ่มกิจการได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยที่ดิน โดยใช้ผู้ประเมินอิสระซึ่งประเมินด้วยวิธีราคาตลาด (Market approach) ซึ่งผู้บริหารได้ประเมินคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญของผู้ประเมินแล้ว โดยผู้ประเมินอิสระมีการใช้ข้อมูลพื้นฐานที่ใช้ในการกำหนดข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ซึ่งข้อมูลพื้นฐานดังกล่าวได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การคมนาคม สภาพแวดล้อม บริเวณใกล้เคียง ขนาด และลักษณะของแปลงที่ดิน สภาพที่ดินภายในแปลง ศักยภาพในการพัฒนาหรือการใช้ประโยชน์ของที่ดิน ระบบสาธารณูปโภคผ่านหน้าที่ดิน และสภาพคล่องด้านการตลาดซื้อขาย

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท และวิธีประเมินมูลค่ายุติธรรมเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญและขึ้นอยู่กับความเหมาะสมและความเชื่อถือได้ขอข้อมูลและข้อมูลพื้นฐานที่ใช้ในการกำหนดข้อสมมติฐานที่ผู้ประเมินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต้องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควร ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถ จัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิด จาก การทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและ บริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชี สำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถ ดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็น สาระสำคัญหรือไม่ ไมว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และ เสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบ ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญ เมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจ ทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัย เกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะ กิจการ ไมว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยง เหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยง ที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผล มาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดง ข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผย ข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะ กิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะ กิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- วางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบกลุ่มกิจการเพื่อให้ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของบริษัทหรือหน่วยธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการสอบทานงานตรวจสอบที่ทำเพื่อวัตถุประสงค์ของการตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่อง que สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรอบระยะเวลาปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี วันแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มพีเอส จำกัด

กุลธิดา วิรัตน์พันธ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9772

กรุงเทพมหานคร

24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)		
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1 มกราคม พ.ศ. 2567	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1 มกราคม พ.ศ. 2567	
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
สินทรัพย์							
สินทรัพย์หมุนเวียน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	10	116,887,214	189,613,315	262,211,134	17,508,188	94,477,493	74,461,949
เงินลงทุนระยะสั้น		-	-	25,000,000	-	-	25,000,000
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม							
ผ่านกำไรหรือขาดทุน		-	-	199,623,366	-	-	199,623,366
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	11.1	74,385,171	81,031,424	162,462,704	61,345,748	77,698,701	24,463,885
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับ							
จากบริษัทย่อย - สุทธิ	35 ค)	-	-	-	100,300,976	1,229,232,202	1,526,007,268
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	12	140,000	-	300,000	-	-	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา - สุทธิ	13	3,010,983,192	3,893,905,529	3,610,250,880	2,161,761,724	2,480,780,488	2,306,809,169
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	15	20,198,114	24,118,995	62,950,555	1,062,569	1,806,915	51,093,081
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		3,222,593,691	4,188,669,263	4,322,798,639	2,341,979,205	3,883,995,799	4,207,458,718
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน							
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	14	46,149,013	50,728,357	50,645,725	523,114	523,104	523,093
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	16	-	-	-	596,443,800	794,442,900	796,992,600
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17	1,739,774,715	108,699,960	106,055,262	597,705,500	45,736,000	45,736,000
สินทรัพย์ที่ถือครองเพื่อขาย		2,449,900	-	-	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ							
จากบริษัทย่อย - สุทธิ	35 ง)	-	-	-	1,296,938,944	-	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์อการพัฒนา - สุทธิ	18	495,222,370	1,163,333,284	1,252,292,460	495,222,370	830,554,376	874,420,196
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	19	602,407,694	668,639,045	1,018,578,844	6,396,929	12,056,404	38,335,844
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	20	385,874,644	401,809,920	415,531,482	29,345,882	34,302,546	88,791,097
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	21	5,347,503	7,373,551	9,674,685	-	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	22	73,171,865	138,783,281	118,849,716	50,343,646	97,847,908	81,707,774
เงินมัดจำค่าที่ดิน		341,700,000	319,940,000	241,600,000	60,700,000	48,940,000	40,600,000
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	23	89,297,813	61,366,405	94,474,207	23,045,394	20,149,760	47,929,001
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		3,781,395,517	2,920,673,803	3,307,702,381	3,156,665,579	1,884,552,998	2,015,035,605
รวมสินทรัพย์		7,003,989,208	7,109,343,066	7,630,501,020	5,498,644,784	5,768,548,797	6,222,494,323

กรรมการ _____

กรรมการ _____

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1 มกราคม พ.ศ. 2567	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1 มกราคม พ.ศ. 2567	
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น							
หนี้สินหมุนเวียน							
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก							
สถาบันการเงิน บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และกิจการอื่น	25	175,842,305	187,765,332	189,116,691	39,673,891	44,623,417	37,592,620
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย							
และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	35 ข)	3,668,479	-	-	70,637,955	60,908,898	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	24	284,127,016	312,554,969	346,732,375	192,162,213	249,794,211	248,420,546
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนด							
ชำระภายในหนึ่งปี	25	1,938,005,238	1,115,903,606	1,105,137,276	1,926,500,988	1,108,706,568	1,097,947,778
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		1,716,139	6,235,552	8,376,240	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนด							
ชำระภายในหนึ่งปี		4,389,661	3,775,017	1,668,113	4,728,592	4,397,986	9,476,450
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	26	28,387,581	19,993,518	25,182,907	8,414,752	2,376,987	3,672,103
รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,436,136,419	1,646,227,994	1,676,213,602	2,242,118,391	1,470,808,067	1,397,109,497
หนี้สินไม่หมุนเวียน							
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้							
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย	25	1,625,519,094	2,937,114,364	3,225,567,171	1,095,614,227	2,154,996,706	2,461,215,265
บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน							
	35 ข)	259,874,056	-	-	226,195,897	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า							
		325,814,565	311,420,245	296,305,377	31,849,125	36,577,716	91,560,242
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี							
	22	120,151,093	6,632,378	6,632,378	-	-	-
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน							
	27	32,531,204	25,024,727	24,236,806	20,007,642	15,140,333	15,145,057
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		6,861,520	138,600	138,600	4,242,180	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		2,370,751,532	3,280,330,314	3,552,880,332	1,377,909,071	2,206,714,755	2,567,920,564
รวมหนี้สิน		4,806,887,951	4,926,558,308	5,229,093,934	3,620,027,462	3,677,522,822	3,965,030,061

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1 มกราคม พ.ศ. 2567	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	1 มกราคม พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)						
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญจำนวน 1,103.28 ล้านหุ้น						
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	1,103,279,557	1,103,279,557	1,067,728,278	1,103,279,557	1,103,279,557	1,067,728,278
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว						
หุ้นสามัญจำนวน 1,102.21 ล้านหุ้น						
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 1 บาท	1,102,213,169	1,102,213,169	1,066,661,890	1,102,213,169	1,102,213,169	1,066,661,890
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น - หุ้นสามัญ	467,900,000	467,900,000	467,900,000	467,900,000	467,900,000	467,900,000
กำไรสะสม						
จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	28	102,916,000	102,916,000	102,916,000	102,916,000	102,916,000
ยังไม่ได้จัดสรร		549,238,724	534,067,383	785,700,517	205,588,153	417,996,806
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(23,637,356)	(23,637,356)	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		2,198,630,537	2,183,459,196	2,399,541,051	1,878,617,322	2,091,025,975
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(1,529,280)	(674,438)	1,866,035	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,197,101,257	2,182,784,758	2,401,407,086	1,878,617,322	2,091,025,975
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		7,003,989,208	7,109,343,066	7,630,501,020	5,498,644,784	6,222,494,323

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	875,273,269	1,659,137,045	396,445,468	581,338,777
รายได้จากการก่อสร้าง	2,458,805	17,444,990	-	-
รายได้จากการให้บริการ	291,972,717	265,691,509	-	-
รายได้จากการขายสินค้า	20,686,175	16,170,188	-	-
รวมรายได้	9	1,190,390,966	396,445,468	581,338,777
ต้นทุน				
ต้นทุนขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์	32	(629,269,762)	(314,509,196)	(440,972,592)
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	32	(1,960,948)	-	-
ต้นทุนจากการให้บริการ		(276,350,935)	-	-
ต้นทุนจากการขายสินค้า		(20,847,071)	-	-
รวมต้นทุน		(928,428,716)	(314,509,196)	(440,972,592)
กำไรขั้นต้น		261,962,250	81,936,272	140,366,185
รายได้อื่น	30	18,904,634	133,026,957	131,877,429
กลับรายการ (ค่าเผื่อผลขาดทุน) ด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(1,111,146)	-	(288,884)
กำไรจากการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17	657,492,438	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย		937,248,176	404,807,420	271,954,730
ค่าใช้จ่ายในการขายและต้นทุนในการจัดจำหน่าย		(148,572,705)	(67,133,058)	(92,122,831)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(261,357,546)	(226,473,919)	(109,731,335)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้		527,317,925	111,200,443	70,100,564
ต้นทุนทางการเงิน		(329,827,522)	(272,276,708)	(242,021,777)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้		197,490,403	(161,076,265)	(171,921,213)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	31	(179,886,081)	(48,269,889)	8,790,227
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี		17,604,322	(209,346,154)	(163,130,986)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
การวัดมูลค่าใหม่ของการผูกพันผลประโยชน์ หลังออกจากงาน		(4,109,779)	(3,828,124)	827,027
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		821,956	765,625	(165,405)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		(3,287,823)	(3,062,499)	661,622
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		14,316,499	(212,408,653)	(162,469,364)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	18,459,164	(213,501,045)	(209,346,154)	(163,130,986)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(854,842)	(2,540,473)	-	-
	<u>17,604,322</u>	<u>(216,041,518)</u>	<u>(209,346,154)</u>	<u>(163,130,986)</u>
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	15,171,341	(212,112,932)	(212,408,653)	(162,469,364)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(854,842)	(2,540,473)	-	-
	<u>14,316,499</u>	<u>(214,653,405)</u>	<u>(212,408,653)</u>	<u>(162,469,364)</u>
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	33	0.017	(0.190)	(0.148)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

		งบการเงินรวม (บาท)							
		ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่					องค์ประกอบอื่นของ		
		ทุนจดทะเบียน		กำไรสะสม		ส่วนต่ำกว่าทุน	รวมส่วน		
		ที่ออกและ	จัดสรร - ทุนสำรอง			จากการรวมธุรกิจ	ของผู้เป็นเจ้าของ	ส่วนได้เสียที่ไม่มี	
หมายเหตุ	ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ภายใต้การควบคุมเดียวกัน	ของบริษัท	อำนาจควบคุม	รวมส่วน	
								ของผู้	
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 - ตามที่รายงานไว้เดิม	1,066,661,890	467,900,000	102,916,000	729,390,094	(23,637,356)	2,343,230,628	1,866,035	2,345,096,663	
ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี	6	-	-	56,310,423	-	56,310,423	-	56,310,423	
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 - ปรับปรุงใหม่	1,066,661,890	467,900,000	102,916,000	785,700,517	(23,637,356)	2,399,541,051	1,866,035	2,401,407,086	
การออกหุ้นสามัญเพื่อจ่ายหุ้นปันผล	34	35,551,279	-	(35,551,279)	-	-	-	-	
เงินปันผลจ่าย	34	-	-	(3,968,923)	-	(3,968,923)	-	(3,968,923)	
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	(212,112,932)	-	(212,112,932)	(2,540,473)	(214,653,405)	
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 - ปรับปรุงใหม่	1,102,213,169	467,900,000	102,916,000	534,067,383	(23,637,356)	2,183,459,196	(674,438)	2,182,784,758	
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 - ตามที่รายงานไว้เดิม	1,102,213,169	467,900,000	102,916,000	477,756,960	(23,637,356)	2,127,148,773	(674,438)	2,126,474,335	
ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี	6	-	-	56,310,423	-	56,310,423	-	56,310,423	
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 - ปรับปรุงใหม่	1,102,213,169	467,900,000	102,916,000	534,067,383	(23,637,356)	2,183,459,196	(674,438)	2,182,784,758	
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	15,171,341	-	15,171,341	(854,842)	14,316,499	
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	1,102,213,169	467,900,000	102,916,000	549,238,724	(23,637,356)	2,198,630,537	(1,529,280)	2,197,101,257	

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)					รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	ทุนจดทะเบียน		กำไรสะสม		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	
	ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	จัดสรร - ทุนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร		
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 - ตามที่รายงานไว้เดิม	1,066,661,890	467,900,000	102,916,000	592,204,924	2,229,682,814	
ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี	6	-	-	27,781,448	27,781,448	
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 - ปรับปรุงใหม่	1,066,661,890	467,900,000	102,916,000	619,986,372	2,257,464,262	
การออกหุ้นสามัญเพื่อจ่ายหุ้นปันผล	34	35,551,279	-	(35,551,279)	-	
เงินปันผลจ่าย	34	-	-	(3,968,923)	(3,968,923)	
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	(162,469,364)	(162,469,364)	
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 - ปรับปรุงใหม่	1,102,213,169	467,900,000	102,916,000	417,996,806	2,091,025,975	
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 - ตามที่รายงานไว้เดิม	1,102,213,169	467,900,000	102,916,000	390,215,358	2,063,244,527	
ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี	6	-	-	27,781,448	27,781,448	
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 - ปรับปรุงใหม่	1,102,213,169	467,900,000	102,916,000	417,996,806	2,091,025,975	
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	(212,408,653)	(212,408,653)	
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	1,102,213,169	467,900,000	102,916,000	205,588,153	1,878,617,322	

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	197,490,403	(206,972,604)	(161,076,265)	(171,921,213)
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	72,190,507	71,647,121	5,422,212	8,975,717
ขาดทุนจากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	7,384,849	7,534,619	5,394,276	3,835,082
ขาดทุนจากการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	91,331,631	1,820,799	18,893,317	1,820,800
ขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (กลับรายการ) ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินค้าคงเหลือ	21,951,934	10,658,057	-	10,658,057
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าและการประเมินหนี้ตามสัญญาเช่าใหม่	997,054	(4,206,093)	-	-
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า	-	-	-	(6,225,480)
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า	-	-	-	(726,781)
การด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	16	-	90,499,100	2,549,700
การด้อยค่าเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	35 ค)	-	-	4,844,324
การด้อยค่าเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย (กลับรายการ) ประมาณการหนี้สิน	35 ง)	-	33,593,052	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน	(5,446,488)	868,690	-	579,057
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน	-	-	-	-
ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	30	-	(57,120)	(57,120)
กำไรจากการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (กลับรายการ) ค่าเผื่อผลขาดทุนของเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	17	(657,492,438)	-	(189,844,191)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	11.2	1,111,146	(2,392,237)	288,884
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	27	7,506,477	4,024,580	757,530
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	30	(3,314,690)	(2,548,478)	(1,749,823)
รายได้จากการกลับรายการเจ้าหนี้	30	(4,895,097)	(10,444,989)	-
ตัดจำหน่ายหนี้สูญ	-	300,000	-	-
ดอกเบี้ยรับ	30	(948,104)	(1,574,504)	(99,553,687)
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	304,836,369	235,739,077	250,001,010	219,923,623
ต้นทุนทางการเงิน - ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	24,991,153	22,412,519	22,275,698	22,098,154
กระแสเงินสดก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และหนี้สินจากการดำเนินงาน				
	57,694,706	126,809,437	(25,387,771)	(5,413,884)
การเปลี่ยนแปลงในเงินทุนหมุนเวียน				
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	5,535,107	88,370,082	16,352,953	(48,977,135)
- โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	855,744,777	274,324,072	300,042,842	(26,373,931)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3,920,881	(18,449,026)	744,346	49,286,166
- เงินมัดจำค่าที่ดิน	(12,028,818)	(78,340,000)	5,352	(8,340,000)
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(21,760,000)	62,563,563	(11,760,000)	(52,100)
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	32,197,135	(22,303,916)	(52,053,648)	5,062,644
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น	13,864,570	(6,058,079)	-	(1,874,173)
- หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	6,698,901	-	-	-
- ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงานจ่าย	-	(3,135,760)	-	(2,424,310)
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไป) การดำเนินงาน	941,867,259	423,780,373	227,944,074	(39,106,723)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(709,554,171)	(387,179,115)	(253,716,956)	(306,225,699)
รับคืนภาษีเงินได้	4,521,149	36,155,605	4,521,149	36,155,605
จ่ายภาษีเงินได้	(24,943,154)	(9,630,429)	(7,422,135)	(8,324,264)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) การดำเนินงาน	211,891,083	63,126,434	(28,673,868)	(317,501,081)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ดอกเบี้ยรับ	948,104	1,574,503	22,469,528	68,991,162
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีการค้าประกันเพิ่มขึ้น	4,579,344	(82,632)	(10)	(11)
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทอื่น	(140,000)	-	-	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	35 ค)	-	196,866,338	512,570,297
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	35 ค)	-	(281,960,000)	(187,228,659)
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	35 ง)	-	(39,484,000)	-
เงินสดรับจากการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย	16	-	157,500,000	-
เงินสดจ่ายจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย	16	-	(50,000,000)	-
เงินสดรับจากเงินลงทุนระยะสั้น	-	25,000,000	-	25,000,000
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่า ด้วยมูลค่าธรรมผ่านกำไรขาดทุน	12	-	199,680,486	199,680,486
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	252,823	265,943	-	27,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(7,778,112)	(48,941,922)	(422,275)	(13,770,370)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสิทธิทรัพย์สินเพื่อการลงทุน	-	(144,298)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(33,500)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(2,137,841)	177,318,580	4,969,581	605,269,905
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และกิจการอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(11,923,027)	(1,351,359)	(4,949,526)	7,030,797
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	35 ข)	3,500,000	-	114,800,000
ชำระกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	35 ข)	-	-	(110,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	35 ข)	249,840,000	-	217,400,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	25	182,282,087	-	181,245,841
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	25.1	435,767,257	1,270,062,438	401,366,428
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	25.1	(926,111,115)	(1,289,002,382)	(641,591,690)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	25.2	189,100,000	577,000,000	189,100,000
ชำระคืนหุ้นกู้	25.2	(380,600,000)	(833,000,000)	(380,600,000)
เงินสดจ่ายสำหรับค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืมและหุ้นกู้		(17,731,419)	(29,927,574)	(15,638,086)
จ่ายชำระคืนเงินต้นตามสัญญาเช่า		(6,603,125)	(5,611,980)	(4,397,985)
จ่ายเงินปันผล	34	-	(1,211,976)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(282,479,342)	(313,042,833)	(53,265,018)	(267,753,280)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(72,726,100)	(72,597,819)	(76,969,305)	20,015,544
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	189,613,315	262,211,134	94,477,493	74,461,949
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	116,887,215	189,613,315	17,508,188	94,477,493

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการที่ไม่ใช่เงินสด:				
เจ้าหน้าที่ซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	330,812	561,458	323,327	215,455
เจ้าหน้าที่เงินปันผล	33,484	33,484	33,484	33,484
จ่ายปันผลเป็นหุ้น	34	-	-	35,551,279
โอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์				
ไปเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	-	322,570,951	-	20,929,576
โอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปเป็นลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	4,546,565
โอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17	-	-	-
โอนจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา				
ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17	331,993,878	-	40,820,651
โอนจากโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา				
ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17	643,939,185	-	321,304,658
โอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปเป็นสินทรัพย์ที่ถือครองเพื่อขาย	17	2,449,900	-	-
โอนจากโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา				
ไปเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	-	84,274,048	-	43,865,820
หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	2,694,174	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (บริษัท) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนดังนี้:

เลขที่ 909/1 อาคารซีเอ็มซีทาวเวอร์ ห้อง 601-602 ชั้น 6 ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน แขวงดาวคะนอง เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร 10600

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมเรียกว่า “กลุ่มกิจการ”) สามารถสรุปได้ดังนี้ คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รับจ้างก่อสร้าง ให้บริการเช่า และบริการอื่น

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569

2 ฐานะการเงิน

กลุ่มกิจการมีผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่องจากการดำเนินงานเป็นระยะเวลา 4 ปี ผลขาดทุนสุทธิในงบการเงินรวมสำหรับแต่ละปี มีดังนี้ พ.ศ. 2565 จำนวน 79.88 ล้านบาท สำหรับปี พ.ศ. 2566 จำนวน 207.82 ล้านบาท สำหรับปี พ.ศ. 2567 จำนวน 216.04 ล้านบาท และสำหรับปี พ.ศ. 2568 จำนวน 436.78 ล้านบาท (ไม่รวมรายการกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และขาดทุนจากการต่อสัญญาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สุทธิภาษีเงินได้รอตัดบัญชี 454.38 ล้านบาท) และบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิต่อเนื่องจากการดำเนินงานเป็นระยะเวลา 3 ปี ผลขาดทุนสุทธิในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับแต่ละปี มีดังนี้ พ.ศ. 2566 จำนวน 127.36 ล้านบาท สำหรับปี พ.ศ. 2567 จำนวน 163.13 ล้านบาท และสำหรับปี พ.ศ. 2568 จำนวน 347.56 ล้านบาท (ไม่รวมรายการกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและขาดทุนจากการต่อสัญญาโครงการอสังหาริมทรัพย์ สุทธิภาษีเงินได้รอตัดบัญชี 138.21 ล้านบาท)

แม้ว่ากลุ่มกิจการและบริษัทจะมีผลขาดทุนต่อเนื่องตามที่กล่าวไว้ข้างต้น หากพิจารณาตัวเลขอื่น ๆ ในงบการเงิน เช่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการและบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนมากกว่าหนี้สินหมุนเวียนจำนวน 786.46 ล้านบาท และ 99.86 ล้านบาท ในงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการตามลำดับ รายการที่แสดงอยู่ในสินทรัพย์หมุนเวียนส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 93.43 และ ร้อยละ 92.30 ตามลำดับ เป็นรายการที่มาจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา กลุ่มกิจการยังมีกำไรสะสม 547.22 ล้านบาท และ 205.59 ล้านบาทในงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการตามลำดับ นอกจากนี้ในส่วนของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ยังมียอดเป็นบวกจำนวน 211.89 ล้านบาทในงบกระแสเงินสดรวม และติดลบจำนวน 28 ล้านบาทในงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ

แต่หากพิจารณาภาพรวมของการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ ทำให้การขายห้องชุดพร้อมขาย บ้านพร้อมขาย หรือการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นไปอย่างล่าช้า ประกอบกับภาวะที่ต้นทุนดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้น ดังนั้นเพื่อรักษาสภาพคล่องของกลุ่มกิจการและบริษัท ผู้บริหารมีการกำหนดแนวทางเพื่อจัดการเกี่ยวกับความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

- ฝ่ายบริหารของกลุ่มกิจการได้ประมาณการกระแสเงินสด โดยใช้นโยบายและวิธีการเพื่อจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง โดยการรักษาระดับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอ รวมทั้งการปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจเพื่อเพิ่มกระแสเงินสดรับ สำหรับการชำระหนี้สินโดยเร่งการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการที่แล้วเสร็จ รวมถึงการบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และการบริหารต้นทุนการก่อสร้างสำหรับโครงการที่จะเกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2569

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการมีหนี้สินกับสถาบันการเงินและบุคคลและกิจการอื่นที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ซึ่งประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและตั๋วสัญญาใช้เงินกับสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นและสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่นและสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ในงบการเงินรวมมีจำนวนทั้งสิ้น 2,117.52 ล้านบาท และงบการเงินเฉพาะกิจการ 2,036.81 ล้านบาท (หมายเหตุข้อ 25 และ ข้อ 35 ข) ผู้บริหารได้มีความพยายามในการจัดการภาระหนี้สินดังต่อไปนี้ (หมายเหตุข้อ 38)

- 1) เมื่อวันที่ 19 มกราคม พ.ศ. 2569 บริษัทได้ทำบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญากู้ระยะยาว โดยได้มีการขยายวันสิ้นสุดสัญญาจากเดิมสิ้นสุดวันที่ 20 มกราคม พ.ศ. 2569 เป็นวันที่ 20 มกราคม พ.ศ. 2573 จำนวนเงิน 781.88 ล้านบาท
- 2) บริษัทได้ชำระคืนหุ้นกู้บางส่วนที่ครบกำหนดในเดือนมกราคม พ.ศ. 2569 แล้วเสร็จเป็นจำนวน 36.30 ล้านบาทและเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 บริษัทได้จัดประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2569 โดยมีมติอนุมัติให้เลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนของหุ้นกู้ "CMC257A" จากเดิม วันที่ 13 เมษายน พ.ศ.2569 เป็นวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 จำนวนเงิน 332.80 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้เตรียมเงินสำหรับไถ่ถอนหุ้นกูดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว (หมายเหตุข้อ 25)

นอกจากนี้บริษัทอยู่ระหว่างการดำเนินการจัดหาแหล่งเงินทุนทางเลือกเพื่อเพิ่มสภาพคล่อง และดำเนินการตามแผนการดำเนินงานธุรกิจ รวมไปถึงการต่ออายุสัญญาเงินกู้ระยะยาวจากบุคคลอื่นและกรรมการบริษัทเพิ่มเติมเพื่อจ่ายชำระหนี้สินระยะสั้นและภาระผูกพันที่ถึงกำหนดชำระดังกล่าว

ผู้บริหารเชื่อมั่นว่ากลุ่มกิจการและบริษัทจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอสำหรับการดำเนินธุรกิจตามที่กลุ่มกิจการและบริษัทต้องการและสามารถดำเนินงานได้อย่างต่อเนื่องในอีก 12 เดือนข้างหน้านับจากวันที่ในงบการเงิน โดยผู้บริหารคาดว่ากลุ่มกิจการและบริษัทยังคงมีความสามารถในการปฏิบัติตามข้อผูกพันทางการเงินที่มีอยู่ในปัจจุบันและในอนาคตได้ ดังนั้นงบการเงินนี้จึงได้จัดทำขึ้นตามข้อสมมติฐานทางการบัญชีที่ว่ากลุ่มกิจการและบริษัทจะดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง

3 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน เว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้วิจารณญาณของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้วิจารณญาณของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่เนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

4.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

- ก) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน อธิบายว่าหนี้สินจะถูกจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน ขึ้นอยู่กับสิทธิที่มีอยู่ ณ สิ้นรอบระยะเวลารายงาน การจัดประเภทจะไม่ได้รับผลกระทบจากความคาดหวังของกิจการหรือเหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน (เช่น การได้รับการยกเว้นหรือการละเมิดการดำรงสถานะของข้อตกลง (a breach of covenant))

การดำรงสถานะของข้อตกลง (covenant) ของการกู้ยืมจะไม่ส่งผลต่อการจัดประเภทหนี้สินเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน ณ สิ้นรอบระยะเวลารายงานหากกิจการต้องปฏิบัติตามการดำรงสถานะดังกล่าวหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน อย่างไรก็ตาม หากกิจการต้องปฏิบัติตามการดำรงสถานะก่อนหรือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน ก็จะส่งผลต่อการจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน แม้ว่าการดำรงสถานะจะถูกทดสอบการปฏิบัติตามภายหลังรอบระยะเวลารายงานก็ตาม

การปรับปรุงดังกล่าวกำหนดให้เปิดเผยข้อมูลหากกิจการจัดประเภทหนี้สินเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียนและหนี้สินนั้นขึ้นอยู่กับ การดำรงสถานะที่กิจการต้องปฏิบัติตามภายใน 12 เดือนภายหลังรอบระยะเวลา รายงาน ข้อมูลที่ต้องเปิดเผยรวมถึง:

- มูลค่าตามบัญชีของหนี้สิน
- ข้อมูลเกี่ยวกับการดำรงสถานะ และ
- ข้อเท็จจริงและสถานการณ์ (ถ้ามี) ที่บ่งชี้ว่ากิจการอาจมีความยากลำบากในการปฏิบัติตามการดำรงสถานะ

การปรับปรุงยังชี้แจงความหมายของ 'การชำระ' หนี้สินตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เมื่อคู่สัญญา มีสิทธิเลือก เงื่อนไขของหนี้สินที่ ให้สามารถชำระด้วยการโอนตราสารทุนของกิจการเองไม่มีผลต่อการจัดประเภทเป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน หากกิจการจัดประเภทสิทธิเลือกนั้นเป็นตราสารทุน

การปรับปรุงต้องถูกนำมาถือปฏิบัติย้อนหลังตามข้อกำหนดปกติในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด

- ข) การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ได้ให้หลักเกณฑ์เกี่ยวกับข้อกำหนด สำหรับรายการขายและเช่ากลับคืน โดยอธิบายวิธีที่กิจการจะบันทึกบัญชีสำหรับการขายและเช่ากลับคืนหลังจากวันที่ เกิดรายการ

การปรับปรุงระบุว่า ในการวัดมูลค่าหนี้สินจากสัญญาเช่าหลังจากการขายและเช่ากลับคืน ผู้ขาย-ผู้เช่าต้องกำหนด 'การจ่ายชำระตามสัญญาเช่า' หรือ 'การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุง' ในวิธีที่ว่าผู้ขาย-ผู้เช่าจะไม่รับรู้จำนวนผลกำไร หรือผลขาดทุนที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในการใช้ที่ยังคงอยู่กับผู้ขาย-ผู้เช่า การแก้ไขดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายการ ขายและเช่ากลับคืนโดยเฉพาะรายการที่มีค่าเช่าผันแปรที่ไม่ได้ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา

- ค) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 7 เรื่อง งบกระแสเงินสด และมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน กำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย (Supplier Finance Arrangements หรือ SFAs) การแก้ไขนี้ตอบสนองต่อความต้องการเร่งด่วนของนักลงทุนที่ต้องการข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับ SFAs เพื่อประเมินว่าข้อตกลงเหล่านี้มีผลต่อหนี้สิน กระแสเงินสด และความเสียด้านสภาพคล่องของกิจการอย่างไร

เพื่อตอบสนองความต้องการของนักลงทุน การเปิดเผยข้อมูลแบบใหม่จะให้ข้อมูลเกี่ยวกับ:

- (1) ข้อกำหนดและเงื่อนไขของ SFAs
- (2) มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่เป็นส่วนหนึ่งของ SFAs และรายการรายบรรทัดที่แสดงหนี้สินเหล่านั้น
- (3) มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินใน (2) ที่ผู้ขายได้รับการชำระเงินเรียบร้อยแล้วจากผู้ให้เงินทุน
- (4) ช่วงของวันครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่เป็นส่วนหนึ่งของ SFAs และเจ้าหน้าที่การคำนวณเปรียบเทียบที่ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของข้อตกลงดังกล่าว
- (5) การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสดในมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินใน (2)
- (6) การเข้าถึงวงเงินของ SFAs และการระงับของความเสี่ยงด้านสภาพคล่องกับผู้ให้เงินทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงข้างต้นไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อบริษัท

4.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่นำมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2569

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงนี้ไม่ได้บังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลารายงานปัจจุบันและกลุ่มกิจการไม่ได้นำมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ได้เพิ่มข้อกำหนดเพื่อช่วยให้กิจการสามารถพิจารณาได้ว่าสกุลเงินหนึ่งสามารถแลกเปลี่ยนเป็นอีกสกุลเงินหนึ่งได้หรือไม่ และอัตราแลกเปลี่ยนทันทีที่ควรใช้เมื่อสกุลเงินไม่สามารถแลกเปลี่ยนได้ โดยก่อนการปรับปรุงดังกล่าว มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 21 ได้กำหนดอัตราแลกเปลี่ยนที่ต้องใช้ในกรณีที่มีการขาดความสามารถแลกเปลี่ยนเป็นการชั่วคราว แต่ไม่ได้รับอนุญาตทางปฏิบัติในกรณีที่มีการขาดความสามารถแลกเปลี่ยนไม่เป็นการชั่วคราว

5 นโยบายบัญชีที่มีสาระสำคัญ

5.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ข) รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับบริษัทรวมและการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในบริษัทรวม และการร่วมค้า ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่โอน

5.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนในงบฐานะการเงิน

5.3 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการขายสินค้าและการให้บริการตามปกติธุรกิจ ซึ่งลูกหนี้โดยส่วนใหญ่จะมีระยะเวลาสินเชื่อ 30 - 60 วัน ดังนั้นลูกหนี้การค้าจึงแสดงอยู่ในรายการหมุนเวียน

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ยกเว้นในกรณีที่ เป็นรายการที่มีองค์ประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มกิจการจะรับรู้ลูกหนี้ด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทน และ จะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกลุ่มกิจการตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

ทั้งนี้ การพิจารณาการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 5.5 จ)

5.4 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาคือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาคือ ที่ดินที่มีไว้เพื่อรอการพัฒนาในอนาคต โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคือ ราคาขายโดยประมาณหักด้วยต้นทุนที่เกิดขึ้นในการขาย และโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาแสดงในราคาทุนหักขาดทุนจากการด้อยค่าของมูลค่าโครงการ

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนจากการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้โครงการรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ และโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มกิจการจะบันทึกโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นต้นทุนขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

5.5 สินทรัพย์ทางการเงิน

ก) การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ตามลักษณะการวัดมูลค่า โดยพิจารณาจาก ก) โมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ดังกล่าว และ ข) ลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่ ดังนี้

- รายการที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม (ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือผ่านกำไรหรือขาดทุน) และ
- รายการที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มกิจการจะสามารถจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เท่านั้น

ข) การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันที่ทำรายการค้า ซึ่งเป็นวันที่กลุ่มกิจการเข้าทำรายการซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

ค) การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มกิจการจะพิจารณาสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งมีอนุพันธ์แฝงในภาพรวมว่าลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่

ง) ตราสารหนี้

การวัดมูลค่าในภายหลังของตราสารหนี้ขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้สามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทดังนี้

- ราคาทุนตัดจำหน่าย - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น จะวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและแสดงในรายการรายได้อื่น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อ ก) รับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น และ ข) เพื่อขาย จะวัดมูลค่าด้วย FVOCI และรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น 1) รายการขาดทุน/กลับรายการจากการด้อยค่า 2) รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และ 3) กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เมื่อกลุ่มกิจการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว กำไรหรือขาดทุนที่รับรู้สะสมไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกโอนจัดประเภทใหม่จากส่วนของเจ้าของไปยังกำไรหรือขาดทุนและแสดงในรายการกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายได้ดอกเบี้ยจะแสดงในรายการรายได้อื่น รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) - กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ชำงต้น ด้วย FVPL โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็นรายการสุทธิในกำไร/(ขาดทุน)อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

จ) การด้อยค่า

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการรับรู้การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตตลอดอายุของสินทรัพย์ดังกล่าวตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการเริ่มรับรู้ลูกหนี้การค้า

ในวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ ทั้งนี้เนื่องจากสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญานั้นเป็นงานที่ส่งมอบแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บซึ่งมีลักษณะความเสี่ยงใกล้เคียงกับลูกหนี้สำหรับสัญญาประเภทเดียวกัน ผู้บริหารจึงได้ใช้อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้การค้ากับสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่เกี่ยวข้องด้วยอัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

ประมาณการอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากประวัติการชำระเงินจากการขายในช่วงระยะเวลา 48 เดือนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และประสบการณ์ผลขาดทุนด้านเครดิตที่เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาดังกล่าว

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และ FVOCI กลุ่มกิจการใช้วิธีการทั่วไป (General approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสียหายด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการตัดจำหน่ายแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

กลุ่มกิจการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ว่ามีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อแรกเริ่มหรือไม่ (เปรียบเทียบความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รายงาน กับความเสี่ยงของการผิดสัญญาที่จะเกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก)

กลุ่มกิจการพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบกับประสบการณ์ในอดีต โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการความน่าจะเป็นของผลขาดทุนด้านเครดิตถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (เช่น มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับทั้งหมดถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) โดยจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับ หมายถึงผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดและกระแสเงินสดซึ่งกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อแรกเริ่มของสัญญา

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยสะท้อนถึงปัจจัยต่อไปนี้

- จำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับถ่วงน้ำหนักตามประมาณการความน่าจะเป็น
- มูลค่าเงินตามเวลา และ
- ข้อมูลสนับสนุนและความสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีต สภาพการณ์ในปัจจุบัน และการคาดการณ์ไปในอนาคต

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการตัดจำหน่ายที่ในกำไรหรือขาดทุนเป็นรายการแยกต่างหาก

การจัดประเภทและการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ได้สรุปไว้ในหมายเหตุข้อ 12

5.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่คือที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง ซึ่งกลุ่มกิจการถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำการรายการและต้นทุนการกู้ยืม ต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ของการได้มา การก่อสร้างหรือผลิตอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการกู้ยืมจะถูกรวมในขณะที่มีการซื้อหรือการก่อสร้างและจะหยุดพักทันทีเมื่อสินทรัพย์นั้นก่อสร้างเสร็จอย่างมีนัยสำคัญ หรือระหว่างที่การดำเนินการพัฒนาสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขหยุดชะงักลง

กลุ่มกิจการรวมรายจ่ายในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้นและต้นทุนของรายการนั้นสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ต้นทุนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กลุ่มกิจการจะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงออก

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

5.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของสโมสรของโครงการที่ดินพร้อมอาคาร อาคารสำนักงานโรงงาน ส่วนปรับปรุงอาคาร เครื่องตกแต่งและติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน เครื่องมือเครื่องใช้ และยานพาหนะ สโมสรประกอบด้วย อาคาร สระน้ำและศูนย์กีฬา ที่ดินแสดงด้วยราคาทุนและหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ เมื่อต้นทุนนั้นคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงแทนจะถูกตัดรายการออกไป

กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาทุนให้เท่ากับมูลค่าคงเหลือตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

	<u>จำนวนปี</u>
ที่ดิน และส่วนปรับปรุงที่ดิน	20 ปี
อาคาร และส่วนปรับปรุงอาคาร	20 - 30 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	3 - 5 ปี
เครื่องมือเครื่องใช้และเครื่องจักร	5 - 10 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี
สำนักงานขาย	2 ปี

กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบ รอบระยะเวลารายงาน

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และแสดงในรายได้อื่น

5.8 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ซื้อจะถูกบันทึกด้วยราคาทุน และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายในระยะเวลา 5 - 10 ปี ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง

ต้นทุนที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

5.9 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ที่ทราบได้แน่นอน แต่จะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์อื่น กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

เมื่อมีเหตุให้เชื่อว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดการด้อยค่าในอดีตได้หมดไป กลุ่มกิจการจะกลับรายการขาดทุนจากด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์อื่น ๆ ที่ไม่ใช่ค่าความนิยม

5.10 สัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการรับรู้สัญญาเช่าเมื่อกลุ่มกิจการสามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะบันทึบส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า

กลุ่มกิจการบันทึบส่วนสิ่งตอบแทนในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาเอกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า ยกเว้นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบของสัญญา และรวมแต่ละส่วนประกอบเป็นส่วนประกอบที่เป็นการเช่าเท่านั้น

สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ดังนี้

- ค่าเช่าคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) สุทธิด้วยเงินคงใจค้างรับ
- ค่าเช่าผันแปรที่อ้างอิงจากอัตราหรือดัชนี
- มูลค่าที่คาดว่าจะต้องจ่ายจากการรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาสิทธิเลือกซื้อหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มกิจการจะใช้สิทธิ และ
- ค่าปรับจากการยกเลิกสัญญา หากอายุของสัญญาเช่าสะท้อนถึงการที่กลุ่มกิจการคาดว่าจะยกเลิกสัญญานั้น

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาเช่าได้รวมอยู่ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มกิจการจะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกันในสถานะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

กลุ่มกิจการมีสัญญาเช่าซึ่งกำหนดค่าเช่าจ่ายผันแปรตามดัชนีหรืออัตรา ซึ่งยังไม่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า จนกระทั่งดัชนีหรืออัตรานั้นมีผลต่อการจ่ายชำระ กลุ่มกิจการปรับปรุงหนี้สินตามสัญญาเช่าไปยังสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องเมื่อการจ่ายชำระค่าเช่าดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย

- จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า
- ค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินคงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า
- ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก
- ต้นทุนการปรับสภาพสินทรัพย์

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน สินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำประกอบด้วยอุปกรณ์สำนักงานขนาดเล็ก

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนคงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า กลุ่มกิจการต้องรวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิง และรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ให้เช่าได้รวมอยู่ในฐานะการเงินตามลักษณะของสินทรัพย์

สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม ค่าตัดจำหน่ายของสิทธิการเช่าคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า 30 ปี ค่าตัดจำหน่ายจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

5.11 หนี้สินทางการเงิน

ก) การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุน โดยพิจารณาภาวะผูกพันตามสัญญา ดังนี้

- หากกลุ่มกิจการมีภาวะผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชำระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มกิจการเองด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ เพื่อแลกเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่
- หากกลุ่มกิจการไม่มีภาวะผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาวะผูกพันตามสัญญาไปได้ เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ข) การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ค) การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาวะผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกลุ่มกิจการมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มกิจการจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไร/ขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

หากกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วว่าการต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

5.12 ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไร/ขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไร/ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันคือภาษีที่คาดว่าจะต้องจ่ายจากรายได้ทางภาษีในปี โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกัน สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันและหนี้สินภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายในการนำสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวมาหักกลบกันและตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของรอบระยะเวลาปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงินและฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษี (และกฎหมาย) ที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

5.13 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือ การผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข สินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาเกิน 12 เดือนในการทำให้พร้อมใช้หรือพร้อมขายได้ตามประสงค์ ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาที่เกิดขึ้น

5.14 ผลประโยชน์พนักงาน

5.14.1 ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น คือ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใน 12 เดือนหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี เช่น ค่าจ้าง เงินเดือน และโบนัสของพนักงานปัจจุบันรับรู้ตามช่วงเวลาการให้บริการของพนักงานไปจนถึงวันสิ้นสุดรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการจะบันทึกหนี้สินด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

5.14.2 ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ กำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยมักขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของพันธบัตรรัฐบาลใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดขึ้น และรวมอยู่ในกำไรสะสมในงบการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

5.14.3 โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามความสมัครใจ กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

5.14.4 ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

กลุ่มกิจการให้ทอง เป็นรางวัลแก่พนักงาน สำหรับพนักงานรายเดือนที่เข้างานก่อนวันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2560 เมื่อพนักงานทำงานให้กลุ่มกิจการเป็นเวลา 5, 7, 9 และ 12 ปี

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานจะถูกบันทึกเช่นเดียวกับผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ยกเว้นการรับรู้กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ที่บันทึกในกำไรหรือขาดทุน

5.14.5 ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง

กลุ่มกิจการจะรับรู้ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างก่อนถึงกำหนดเมื่อ 1) กลุ่มกิจการไม่สามารถยกเลิกข้อเสนอให้ผลประโยชน์ และ 2) กิจการรับรู้ต้นทุนสำหรับการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง โดยผลประโยชน์ที่มีกำหนดชำระเกินกว่า 12 เดือน ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน ต้องคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

5.15 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในปัจจุบัน ตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

5.16 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสุทธิจากภาษีจะถูกแสดงเป็นยอดหักในส่วนของผู้ถือหุ้น

5.17 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้ที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท รวมถึงรายได้อื่นๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับจากกิจกรรมตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อส่งมอบสินค้าหรือให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กลุ่มกิจการจะต้องส่งมอบสินค้าหรือให้บริการหลายประเภท กลุ่มกิจการต้องแยกเป็นแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติที่แยกต่างหากหากจากกัน และต้องบันทึกส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศหรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

ก) การขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มกิจการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า โดยทั่วไปแล้วกลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อจำกัดของสัญญา แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า

ข) รายได้การก่อสร้าง - ชั้นความสำเร็จของงาน

รายได้จากสัญญาก่อสร้าง สัญญาให้บริการก่อสร้าง หรือสัญญาให้บริการ ที่สัญญามีการกำหนดผลลัพธ์ของงาน จะรับรู้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ โดยชั้นของความสำเร็จจะคำนวณเป็นสัดส่วนของต้นทุนที่เกิดขึ้นสะสมจนถึงวันที่ในรายงานต่อประมาณการต้นทุนทั้งหมด ปรับปรุงด้วยต้นทุนสินค้าที่ลูกค้ารับโอนการควบคุมไปแล้วแต่ยังไม่ได้ติดตั้งในกรณีที่กลุ่มกิจการไม่สามารถประมาณชั้นของความสำเร็จได้อย่างน่าเชื่อถือ รายได้ (หากกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ) จะรับรู้ได้เท่ากับต้นทุนของสัญญาที่รับรู้เป็นรายจ่าย

ค) การให้บริการ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากสัญญาให้บริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

ง) รายได้ค่าเช่า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ค่าเช่าที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

จ) การขายสินค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในสินค้านั้นไปยังลูกค้าซึ่งก็คือเมื่อส่งมอบสินค้า และไม่มีภาระผูกพันที่อาจส่งผลกระทบต่อการขายมอบรับในสินค้าของลูกค้า การส่งมอบจะเกิดขึ้นเมื่อสินค้าได้ถูกส่งไปยังสถานที่ที่กำหนด

รายได้จากการขายนี้จะรับรู้ตามราคาที่ระบุไว้ในสัญญา หักด้วยภาษีขาย การรับคืนและส่วนลด โดยกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างสูงที่จะไม่มีการกลับรายการอย่างมีนัยสำคัญ

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้เมื่อมีการส่งมอบสินค้า เนื่องจากเป็นจุดที่กลุ่มกิจการมีสิทธิได้รับสิ่งตอบแทนโดยไม่มีเงื่อนไขอื่นใดเว้นแต่กำหนดเวลาในการชำระเงิน

ฉ) โรงแรม

รายได้จากการเป็นเจ้าของโรงแรมประกอบด้วย จำนวนเงินที่ได้รับจากการให้เช่าห้องพัก การขายอาหารและเครื่องดื่มและบริการเสริมอื่นๆ รายได้จากการให้เช่าห้องพักจะรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ยกเช่าพัก รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รวมทั้งการขายสินค้าจะรับรู้ ณ จุดขาย เมื่อมีการส่งมอบอาหารและเครื่องดื่มและสินค้าให้กับลูกค้า โดยกลุ่มกิจการมีสิทธิในการได้รับชำระเงินทันทีที่แขกของโรงแรมเข้าพัก และได้รับบริการและสินค้า

รายได้จากการบริหารโรงแรมประกอบด้วยค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการบริหารโรงแรมโดยกลุ่มกิจการ ค่าธรรมเนียมบริหารโรงแรมรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่กำหนดภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลการดำเนินงานของโรงแรม และค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของโรงแรม ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากโรงแรมซึ่งเป็นบริษัทย่อยจะถูกตัดรายการเมื่อมีการจัดทำงบการเงินรวม กลุ่มกิจการจะวางบิลตามเงื่อนไขของสัญญาและรับรู้ลูกหนี้ค่าธรรมเนียมค้างรับเมื่อมีการวางบิล

ช) ดอกเบี้ยรับและเงินปันผล

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของบริษัท ส่วนรายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลนั้นเกิดขึ้น

ซ) รายได้อื่น

รายได้อื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.18 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายไปยังผู้ถือหุ้นของกิจการจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบการเงินเมื่อการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และการจ่ายเงินปันผลประจำปีได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

5.19 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าเป็น ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

5.20 สัญญาค้ำประกันทางการเงิน

กลุ่มกิจการรับรู้หนี้สินทางการเงินจากสัญญาค้ำประกันเมื่อกลุ่มกิจการให้การค้ำประกันทางการเงินที่มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้เริ่มแรก และรับรู้มูลค่าในภายหลังด้วยจำนวนที่สูงกว่าระหว่าง

- จำนวนผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่คำนวณตามข้อกำหนดของ TFRS 9 และ
- จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกหักด้วยรายได้ที่รับรู้ตามการรับรู้รายได้ภายใต้ TFRS 15

มูลค่ายุติธรรมของสัญญาค้าประกันทางการเงินกำหนดจากมูลค่าปัจจุบันของผลต่างในกระแสเงินสดระหว่าง ก) กระแสเงินสดตามสัญญาของหนี้สินที่เกี่ยวข้อง และ ข) กระแสเงินสดที่ต้องจ่ายชำระในกรณีที่ไม่มีการค้าประกันดังกล่าว หรือการประมาณจำนวนเงินที่ต้องจ่ายให้แก่บุคคลภายนอกสำหรับเพื่อโอนภาระผูกพันดังกล่าวออกไป

สัญญาค้าประกันที่เกี่ยวข้องกับเงินกู้ยืมหรือค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่น ๆ ที่ไม่ได้รับผลตอบแทน มูลค่ายุติธรรมจะแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของเงินลงทุน

6 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารมีมติอนุมัติให้กลุ่มกิจการและบริษัทโอนเปลี่ยนประเภทที่ดินบางโครงการที่ยังไม่ได้มีการพัฒนา เดิมเป็นส่วนหนึ่งของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนา มีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 976 ล้านบาท และ 362 ล้านบาท ตามลำดับ มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเนื่องจากผู้บริหารได้มีการพิจารณาเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของที่ดินดังกล่าว จากการถือไว้เพื่อขายเป็นการถือครองเพื่อการเพิ่มมูลค่าของที่ดินในระยะยาว ซึ่งเข้าเงื่อนไขในการจัดประเภทสินทรัพย์ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และมีมติให้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนหลังจากการรับรู้มูลค่าจากวิธีการาคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม สำหรับรอบบัญชีหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 เป็นต้นไป เพื่อให้งบการเงินสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่มีสาระสำคัญของกลุ่มกิจการโดยการปรับปรุงย้อนหลังและทำการปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบสำหรับปีก่อนที่นำเสนอ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยผู้ประเมินอิสระการคำนวณมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับประเภทของอสังหาริมทรัพย์ มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด กลุ่มกิจการจัดประเภทการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในระดับ 2

การเปลี่ยนแปลงวิธีวัดมูลค่าโดยใช้มูลค่ายุติธรรมทำให้กลุ่มกิจการและบริษัทมีกำไรจากการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนเงิน 70.39 ล้านบาทและ 34.73 ล้านบาทตามลำดับ โดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 โดยเป็นการปรับปรุงงบการเงินย้อนหลังและปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบสำหรับปีก่อนที่นำเสนอ เพื่อให้งบการเงินสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การปรับปรุงรายการแต่ละรายการในงบฐานะทางการเงินจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีมีดังนี้

งบฐานะการเงิน	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ตามที่รายงานไว้เดิม	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ตามที่ปรับปรุงใหม่
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	35,667	70,388	106,055
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	126,295	(7,445)	118,850
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	6,633	6,633
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	729,390	56,310	785,700
งบฐานะการเงิน	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ตามที่รายงานไว้เดิม	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ตามที่ปรับปรุงใหม่
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11,009	34,727	45,736
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	88,653	(6,945)	81,708
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	592,205	27,782	619,987

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินรวม		
	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลง		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	นโยบายการบัญชี เรื่องอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน พันบาท	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568
งบฐานะการเงิน			
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	108,700	-	108,700
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	138,783	-	138,783
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	6,633	-	6,633
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	534,067	-	534,067
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลง		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	นโยบายการบัญชี เรื่องอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน พันบาท	ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568
งบฐานะการเงิน			
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	45,736	-	45,736
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	97,848	-	97,848
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	417,997	-	417,997

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การปรับปรุงรายการแต่ละรายการในงบกำไรขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีมีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเรื่องอสังหาริมทรัพย์	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเรื่องอสังหาริมทรัพย์	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเรื่องอสังหาริมทรัพย์
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	ตามที่ปรับปรุงใหม่	เพื่อการลงทุน	ตามที่ปรับปรุงใหม่
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	-	-	-
งบการเงินรวม			
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	(0.194)	-	(0.194)
งบการเงินเฉพาะกิจการ			
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	(0.148)	-	(0.148)

7 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

7.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กิจกรรมของกลุ่มกิจการมีความเสี่ยงทางการเงินซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย) ความเสี่ยงด้านเครดิต และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นไปยังความผันผวนของตลาดการเงินและบริหารจัดการเพื่อลดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ คณะกรรมการกำหนดหลักการโดยภาพรวมเพื่อจัดการความเสี่ยงและนโยบายที่เกี่ยวข้องไว้เป็นลายลักษณ์อักษรซึ่งดำเนินการโดยฝ่ายบริหารเงินส่วนกลาง (ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มกิจการ) รวมถึงการระบุ การประเมิน และป้องกันความเสี่ยงทางการเงินด้วยการร่วมมืออย่างใกล้ชิดกับหน่วยปฏิบัติการ

7.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

ก) ความเสี่ยงจากกระแสเงินสดและอัตราดอกเบี้ย

รายได้และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่ขึ้นกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยจากเงินฝากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มกิจการมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวหรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ กลุ่มกิจการพิจารณาความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินไม่เป็นนัยสำคัญ

กลุ่มกิจการและบริษัทไม่ได้ดำเนินการบัญชีป้องกันความเสี่ยงมาถือปฏิบัติ

ข) ความเสี่ยงในมูลค่ายุติธรรมและความเสี่ยงในกระแสเงินสดที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยส่วนใหญ่ของกลุ่มกิจการเกิดจากเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร ซึ่งส่งผลให้กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงในกระแสเงินสดที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

เงินกู้ยืมและลูกหนี้ที่แสดงด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ทั้งนี้ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญา เงินกู้จะมีการปรับอัตราดอกเบี้ยใหม่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ (ดังตาราง) จึงส่งผลให้กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและการปรับอัตราดอกเบี้ยใหม่ของเงินกู้ยืม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน มีดังนี้

	งบการเงินรวม			
	พ.ศ. 2568		พ.ศ. 2567	
	พันบาท	ร้อยละ ของเงินกู้	พันบาท	ร้อยละ ของเงินกู้
เงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร	2,363,905	63	2,682,318	95
เงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่				
น้อยกว่า 1 ปี	946,854	25	35,356	1
1-5 ปี	428,605	12	106,404	4
เกินกว่า 5 ปี	-	-	-	-
	3,739,364	100	2,824,078	100
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	พ.ศ. 2568		พ.ศ. 2567	
	พันบาท	ร้อยละ ของเงินกู้	พันบาท	ร้อยละ ของเงินกู้
เงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปร	1,747,954	57	1,977,252	100
เงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่				
น้อยกว่า 1 ปี	946,104	31	-	-
1-5 ปี	367,730	12	-	-
เกินกว่า 5 ปี	-	-	-	-
	3,061,788	100	1,977,252	100

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

รายการกำไรหรือขาดทุนมีความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในรายได้ดอกเบี้ยจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืม ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย องค์ประกอบอื่นในส่วนของเจ้าของจะเปลี่ยนแปลงไปจากการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในมูลค่ายุติธรรมของการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดของเงินกู้ยืม และมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

	งบการเงินรวม	
	ผลกระทบต่อกำไรสุทธิ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท
อัตราดอกเบี้ย - เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.91 (พ.ศ. 2567 ร้อยละ 4.50)*	(115,950)	(120,704)
อัตราดอกเบี้ย - ลดลงร้อยละ 4.91 (พ.ศ. 2567 ร้อยละ 4.50)*	115,950	120,704

* โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ผลกระทบต่อกำไรสุทธิ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท
อัตราดอกเบี้ย - เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.75 (พ.ศ. 2567 ร้อยละ 3.50)*	(65,548)	(93,881)
อัตราดอกเบี้ย - ลดลงร้อยละ 3.75 (พ.ศ. 2567 ร้อยละ 3.50)*	65,548	93,881

* โดยกำหนดให้ปัจจัยอื่นคงที่

7.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตโดยส่วนใหญ่เกิดจากรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด กระแสเงินสดตามสัญญาของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและวัดมูลค่าด้วย FVPL รวมถึงความเสี่ยงด้านสินเชื่อแก่ลูกค้าและลูกหนี้ค้าง

ก) การบริหารความเสี่ยง

กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตโดยการจัดกลุ่มของความเสี่ยง สำหรับเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน กลุ่มกิจการจะเลือกทำรายการกับสถาบันการเงินที่ได้รับการจัดอันดับจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เป็นอิสระ

สำหรับการทำธุรกรรมกับลูกค้า กลุ่มกิจการจะประเมินความเสี่ยงจากคุณภาพเครดิตของลูกค้า โดยพิจารณาจากฐานะทางการเงิน ประสบการณ์ที่ผ่านมา และปัจจัยอื่นๆ และกำหนดการให้วงเงินสินเชื่อจากผลการประเมินดังกล่าวซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ผู้บริหารในสายงานที่เกี่ยวข้องจะทำการตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านวงเงินเครดิตของลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ

การขายให้กับลูกค้ารายย่อยจะชำระด้วยเงินสดสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อลดความเสี่ยงด้านเครดิต กลุ่มกิจการและบริษัทไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านเครดิตที่เป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นการกระจุกตัวจากลูกค้าแต่ละรายหรือการกระจุกตัวในอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง

ลูกหนี้เงินให้กู้ของกลุ่มกิจการและบริษัทเป็นการลงทุนที่มีความเสี่ยงต่ำ ผู้บริหารพิจารณาว่าลูกหนี้เงินให้กู้ยืมมีความสามารถที่ชำระหนี้ได้ เนื่องจากกิจการดังกล่าวมีสินทรัพย์หมุนเวียนสุทธิเพียงพอ

ข) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มกิจการและบริษัทที่มีสินทรัพย์ทางการเงินที่ต้องมีการพิจารณาตามโมเดลการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นมีทั้งหมด 4 ประเภท ดังนี้

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และ
- สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย - สุทธิ
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น

แม้ว่ากลุ่มกิจการจะมีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดซึ่งเข้าเงื่อนไขการพิจารณาการด้อยค่าภายใต้ TFRS 9 แต่กลุ่มกิจการพิจารณาว่าการด้อยค่าของรายการดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่ไม่มีนัยสำคัญ

ลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามวิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งคำนวณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาทั้งหมด

ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาตามลักษณะร่วมของความเสี่ยงด้านเครดิตและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ ทั้งนี้ เนื่องจากสินทรัพย์ที่เกิดจาก

สัญญาเป็นงานที่ส่งมอบแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บนั้นมีลักษณะความเสี่ยงที่ใกล้เคียงเป็นอย่างมากกับลูกหนี้การค้าสำหรับสัญญาประเภทเดียวกัน ผู้บริหารจึงพิจารณาใช้อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้การค้ามาประมาณการอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่เกี่ยวข้องด้วยอัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ประมาณการอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากประวัติการชำระเงินในอดีตของยอดขาย ประมาณการอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องที่เคยเกิดขึ้น รวมถึงข้อมูลเชิงคาดการณ์ล่วงหน้าที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของลูกค้านในการชำระหนี้ค้างรับ

ประมาณการอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากประวัติการชำระเงินจากการขายในช่วงระยะเวลา 48 เดือนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ตามลำดับ รวมทั้งพิจารณาจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้จึงได้ปรับอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่ได้จากประสบการณ์ในอดีตเพื่อให้สะท้อนถึงการคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยเหล่านี้

จากหลักการดังกล่าวค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11 และ 29

7.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือการมีจำนวนเงินสดและหลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาด และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนดชำระ และเพียงพอต่อการปิดสถานะ ทั้งนี้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี กลุ่มกิจการมีเงินฝากธนาคารที่สามารถเบิกใช้ได้ทันทีจำนวน 116.24 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 188.15 ล้านบาท) เพื่อใช้ในการบริหารสภาพคล่องของกลุ่มกิจการ

จากลักษณะของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มกิจการซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความยืดหยุ่นและเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มกิจการได้คงไว้ซึ่งความยืดหยุ่นในแหล่งเงินทุนโดยการคงไว้ซึ่งวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอ

ผู้บริหารได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจาก ก) เงินสำรองหมุนเวียน (จากวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้) และ ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ก) การจัดการด้านการจัดหาเงิน

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 25.3

ข) วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

วันครบกำหนดตามสัญญา ของหนี้สินทางการเงิน	งบการเงินรวม			รวม พันบาท
	ภายใน 1 ปี พันบาท	1 - 5 ปี พันบาท	มากกว่า 5 ปี พันบาท	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	175,842	-	-	175,842
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่				
บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,668	-	-	3,668
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	284,127	-	-	284,127
เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้	1,938,005	1,625,519	-	3,563,524
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7,249	114,832	637,078	759,159
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	187,765	-	-	187,765
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	312,555	-	-	312,555
เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้	1,115,904	2,937,114	-	4,053,018
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,775	95,449	659,894	759,118

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

วันครบกำหนดตามสัญญา ของหนี้สินทางการเงิน	งบการเงินเฉพาะกิจการ			รวม พันบาท
	ภายใน 1 ปี พันบาท	1 - 5 ปี พันบาท	มากกว่า 5 ปี พันบาท	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	39,674	-	-	39,674
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย				
แก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	70,638	-	-	70,638
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	192,162	-	-	192,162
เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้	1,926,501	1,095,614	-	3,022,115
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7,232	26,679	15,569	49,480
ภาระค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและ				
วงเงินสินเชื่อให้กับบริษัทย่อย	69,231	483,454	-	552,685
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	44,623	-	-	44,623
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย				
แก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	60,909	-	-	60,909
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	249,794	-	-	249,794
เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้	1,108,707	2,154,997	-	3,263,704
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4,398	31,420	18,060	53,878
ภาระค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและ				
วงเงินสินเชื่อให้กับบริษัทย่อย	20,501	800,280	11,494	832,275

7.2 การบริหารส่วนของเงินทุน

7.2.1 การบริหารความเสี่ยง

วัตถุประสงค์ของการบริหารส่วนของทุน คือ

- การรักษาไว้ซึ่งการดำเนินงานต่อเนื่องและเพื่อที่จะสามารถก่อให้เกิดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นและยังประโยชน์ให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ และ
- การรักษาโครงสร้างเงินทุนไว้ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและลดต้นทุนเงินทุน

ในการที่จะรักษาหรือปรับระดับโครงสร้างของเงินทุนนั้น กลุ่มกิจการอาจต้องปรับจำนวนเงินปันผลจ่าย ปรับการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายสินทรัพย์เพื่อลดภาระหนี้สิน

เช่นเดียวกับกิจการอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน กลุ่มกิจการพิจารณาระดับเงินทุนอย่างสม่ำเสมอจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนซึ่งคำนวณจากหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

8 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้วิจารณ์ญาณ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้วิจารณ์ญาณ ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

(ก) การด้อยค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนา

กลุ่มกิจการพิจารณาการด้อยค่าของต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา และโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนา เมื่อพบว่า มีข้อบ่งชี้ของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนา เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสุทธิ อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญและการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับวิจารณ์ญาณของฝ่ายบริหาร

(ข) มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่า กลุ่มกิจการใช้วิจารณ์ญาณในการเลือกวิธีการและตั้งข้อสมมติฐานซึ่งส่วนใหญ่อ้างอิงจากสถานะของตลาดที่มีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รายละเอียดของข้อสมมติฐานหลักที่รวมอยู่ในหมายเหตุข้อ 12

(ค) การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงโดยใช้วิธีราคาหุ้นในงบการเงินเฉพาะกิจการ และปรับปรุงด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า เนื่องจากราคาหุ้นของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนซึ่งประเมินจากมูลค่าจากการใช้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้วิจารณ์ญาณในการประมาณการผลขาดทุนจากการด้อยค่า เมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น โดยผู้บริหารได้ทำการประเมินและพิจารณาจากผลประกอบการในอดีต ความผันผวนของปัจจัยภายนอกอื่นที่คาดว่าจะมีผลกระทบต่อการทำงาน และได้จัดทำและสอบทานประมาณการทางการเงินและประมาณการกระแสเงินสดของผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากบริษัทเหล่านั้นในอนาคตเพื่อประกอบการประเมิน กลุ่มกิจการใช้อัตราคิดลดจากอัตราเทียบเคียงของผู้ร่วมตลาดในการประมาณมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์

(ง) ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด กลุ่มกิจการต้องประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนการได้มาซึ่งที่ดิน, ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน, ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

(จ) ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการก่อสร้าง

ในการคำนวณต้นทุนค่าก่อสร้าง กลุ่มกิจการต้องประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

(ฉ) ภาวะผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

มูลค่าปัจจุบันของภาวะผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อ ข้อสมมติฐานที่ใช้และผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงที่เป็นไปได้ของข้อสมมติฐานได้เปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุข้อ 27

(ข) การกำหนดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่า ในการใช้สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าเพื่อกำหนดอายุสัญญาเช่า กลุ่มกิจการพิจารณาการกำหนดอายุสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญาเช่านั้นมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายหรือถูกยกเลิก

สำหรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยหลักที่เกี่ยวข้องมากที่สุดคือระยะเวลาสัญญาเช่าในอดีต ค่าใช้จ่าย และสภาพของสินทรัพย์ที่เช่า

สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าส่วนใหญ่ในสัญญาเช่าอาคารสำนักงานไม่ได้ถูกรวมอยู่ในหนี้สินตามสัญญาเช่า เนื่องจากกลุ่มกิจการพิจารณา ก) สภาพของสินทรัพย์ที่เช่า และ/หรือ ข) การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์จะไม่ก่อให้เกิดต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

อายุสัญญาเช่าจะถูกประเมินใหม่เมื่อกลุ่มกิจการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิหรือกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในการใช้ (หรือไม่ใช้สิทธิ) การประเมินความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลจะเกิดขึ้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อประเมินอายุสัญญาเช่าและอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มกิจการ

(ค) การกำหนดอัตราการคิดลดของหนี้สินตามสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการประเมินอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าดังนี้

- ใช้ข้อมูลที่การจัดหาเงินทุนจากบุคคลที่สามของแต่ละกิจการที่เป็นผู้เช่าและปรับปรุงข้อมูลที่ได้รับให้สะท้อนกับการเปลี่ยนแปลงไม่ปัจจัยทางด้านการเงินของผู้เช่าหากเป็นไปได้
- ปรับปรุงสัญญาเช่าโดยเฉพาะเจาะจง เช่น อายุสัญญาเช่า

(ข) สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลขาดทุนทางภาษียกมา

กลุ่มกิจการมีผลขาดทุนในอดีตจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จากการคำนวณกำไรทางภาษีในอนาคตซึ่งอ้างอิงจากแผนธุรกิจและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ กลุ่มกิจการสรุปว่าจะสามารถใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีดังกล่าวได้ภายในระยะเวลา 5 ปี

(ญ) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิณฑ์ชำระหนี้และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะเกิด กลุ่มกิจการใช้วิธีการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลต่อการคำนวณการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

(ฎ) มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน วัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินอิสระ การคำนวณมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับประเภทของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณจากวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด กลุ่มกิจการจัดประเภทการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในระดับ 2 อ้างอิงจากราคาของตลาดที่มีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน รายละเอียดของการวัดมูลค่าที่ใช้รวมอยู่ในหมายเหตุข้อ 5.6

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

9 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน หมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากร และประเมินผล การปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าเป็น ประธานเจ้าหน้าที่บริหารที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

ข้อมูลที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับรายได้และกำไรของแต่ละส่วนงานที่รายงาน มีดังต่อไปนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม											
	ธุรกิจพัฒนา				ธุรกิจการให้บริการ				การตัดรายการบัญชี			
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง		ธุรกิจการให้บริการ		ธุรกิจอื่นๆ		ระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	
รายได้จากลูกค้าภายนอก	875,273	1,659,137	2,459	17,445	291,973	265,692	20,686	16,170	-	-	1,190,391	1,958,444
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	52,492	553,265	40,884	31,668	5,416	23,342	(98,792)	(608,275)	-	-
รวม	875,273	1,659,137	54,951	570,710	332,857	297,360	26,102	39,512	(98,792)	(608,275)	1,190,391	1,958,444
กำไรจากการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	657,492	-	-	-	-	-	-	-	-	-	657,492	-
ดอกเบี้ยรับ	99,790	102,772	108	132	1,097	356	4,764	3,035	(104,811)	(104,720)	948	1,575
รายได้อื่น	35,523	32,264	7,023	23,002	1,540	1,785	-	-	(26,129)	(26,130)	17,957	30,921
รวมรายได้	1,668,078	1,794,173	62,082	593,844	335,494	299,501	30,866	42,547	(229,732)	(739,125)	1,866,788	1,990,940
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตาม												
ส่วนงานก่อนภาษีเงินได้	151,296	(34,756)	(34,811)	(53,294)	(63,987)	(78,758)	3,338	1,974	141,654	(42,139)	197,490	(206,973)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้											(179,886)	(9,069)
ขาดทุนสุทธิสำหรับรอบระยะเวลา											17,604	(216,042)
จังหวะเวลาการรับรู้รายได้												
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	875,273	1,659,137	-	-	332,857	297,360	26,102	39,512	(46,300)	(55,010)	1,187,932	1,940,999
ตลอดช่วงเวลา	-	-	54,951	570,710	-	-	-	-	(52,492)	(553,265)	2,459	17,445
รวม	875,273	1,659,137	54,951	570,710	332,857	297,360	26,102	39,512	(98,792)	(608,275)	1,190,391	1,958,444

จังหวะเวลาการรับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งของข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 มีจำนวน 396.45 ล้านบาท และ 581.34 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	ธุรกิจพัฒนา		ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง		ธุรกิจการให้บริการ		ธุรกิจอื่นๆ		การตัดรายการบัญชี		งบการเงินรวม	
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย								ระหว่างกัน			
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ตามส่วนงาน	8,719,637	8,758,629	318,729	361,927	902,734	1,325,916	117,420	119,565	(3,054,531)	(3,463,326)	7,003,989	7,102,711
สินทรัพย์ที่ไม่ได้ปันส่วน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์	8,719,637	8,758,629	318,729	361,927	902,734	1,325,916	117,420	119,565	(3,054,531)	(3,463,326)	7,003,989	7,102,711
หนี้สินตามส่วนงาน	5,815,650	5,906,731	313,837	381,453	676,558	718,342	81,161	47,265	(2,080,318)	(2,127,233)	4,806,888	4,926,558
หนี้สินที่ไม่ได้ปันส่วน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมหนี้สิน	5,815,650	5,906,731	313,837	381,453	676,558	718,342	81,161	47,265	(2,080,318)	(2,127,233)	4,806,888	4,926,558

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

10 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินสดในมือ	651	1,463	76	76
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	2,592	10,432	786	2,326
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	106,129	177,378	15,566	92,068
เช็ครับจากลูกค้า	7,515	340	1,080	7
รวม	116,887	189,613	17,508	94,477

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.13 ถึง ร้อยละ 0.25 ต่อปี (พ.ศ. 2567 : ร้อยละ 0.30 ถึง ร้อยละ 0.75 ต่อปี)

11 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ

11.1 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้การค้า - บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ	40,918	56,921	1,401	1,401
- บริษัทย่อย และ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุข้อ 35 ข)	27	33	-	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(8,697)	(7,586)	(1,401)	(1,401)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	32,248	49,368	-	-
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
- บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ	5,894	5,167	955	890
- บริษัทย่อย และ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุข้อ 35 ข)	96	96	51,145	69,475
รายได้ค้างรับ	12,578	-	-	-
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	1,251	1,251	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	5,620	5,880	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	10,660	16,094	6,131	6,070
อื่น ๆ	6,038	3,175	3,115	1,264
	74,385	81,031	61,346	77,699

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

มูลค่ายุติธรรมของลูกหนี้การค้า

เนื่องจากลักษณะของลูกหนี้การค้าเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

รายได้ค้างรับ

ค่าบริการค้างรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท
ค่าบริการค้างรับ		
ไม่เกิน 3 เดือน	12,578	-
3 - 6 เดือน	-	-
6 - 12 เดือน	-	-
เกินกว่า 12 เดือน	-	-
	12,578	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-
รวม	12,578	-

สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา		
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-
3 - 6 เดือน	-	-
6 - 12 เดือน	-	-
เกินกว่า 12 เดือน	1,251	1,251
	1,251	1,251
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-
รวม	1,251	1,251

11.2 การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า

ข้อมูลเกี่ยวกับค่าเผื่อการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม					รวม พันบาท
	ยังไม่ถึง กำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	เกินกว่า 12 เดือน	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568						
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
- ลูกหนี้การค้า	17,309	11,354	1,576	1,756	8,950	40,945
ค่าเผื่อผลขาดทุน	(42)	(333)	(23)	(74)	(8,225)	(8,697)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567						
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
- ลูกหนี้การค้า	20,796	21,262	4,406	4,006	6,484	56,954
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	(634)	(393)	(75)	(6,484)	(7,586)
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวม พันบาท
	ยังไม่ถึง กำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	เกินกว่า 12 เดือน	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568						
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
- ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	1,401	1,401
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	-	(1,401)	(1,401)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567						
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
- ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	1,401	1,401
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	-	(1,401)	(1,401)

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

รายการกระทบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้การค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	ลูกหนี้การค้า	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 1 มกราคม	(7,586)	(9,978)
(บันทึก) กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุน	(1,111)	2,392
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(8,697)	(7,586)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ลูกหนี้การค้า	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 1 มกราคม	(1,401)	(1,401)
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(1,401)	(1,401)

กลุ่มกิจการตัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเมื่อคาดว่าจะไม่ได้รับชำระคืน ข้อบ่งชี้ที่คาดว่าจะไม่ได้รับชำระคืน เช่น การไม่ยอมปฏิบัติตามหรือเข้าร่วมในแผนการชำระหนี้หรือทยอยชำระหนี้ การไม่ชำระเงินตามสัญญาหรือไม่สามารถติดต่อได้เป็นระยะเวลามากกว่า 365 วัน นับจากวันครบกำหนดชำระ

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาจะแสดงเป็นผลขาดทุนจากการด้อยค่าสุทธิในกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ กลุ่มกิจการจะรับรู้จำนวนที่ได้รับชำระสำหรับจำนวนที่ได้ตัดจำหน่ายไปแล้วเป็นยอดหักจากรายการที่ได้บันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่า

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

12 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 กลุ่มกิจการได้จัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ดังต่อไปนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	งบการเงินรวม		
	มูลค่ายุติธรรม		
	ผ่านกำไร	ราคาทุน	
	ขาดทุน	ตัดจำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	116,887	116,887
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	-	74,385	74,385
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	46,149	46,149
เงินมัดจำค่าบริการ	-	7,661	7,661
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	-	140	140
หนี้สินทางการเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน			
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและกิจการอื่น	-	175,842	175,842
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	284,127	284,127
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและบุคคลอื่น และหุ้นกู้	-	3,563,524	3,563,524
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	330,204	330,204
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	งบการเงินรวม		
	มูลค่ายุติธรรม		
	ผ่านกำไร	ราคาทุน	
	ขาดทุน	ตัดจำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	189,613	189,613
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	-	81,031	81,031
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	50,728	50,728
เงินมัดจำค่าบริการ	-	12,679	12,679
หนี้สินทางการเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน			
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและกิจการอื่น	-	187,765	187,765
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	312,555	312,555
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้	-	4,053,018	4,053,018
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	315,195	315,195

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	มูลค่ายุติธรรม		
	ผ่านกำไร	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
	ขาดทุน	ตัดจำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	17,508	17,508
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	-	61,346	61,346
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบียค้ำรับจากบริษัทย่อย - สุทธิ	-	100,301	100,301
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	523	523
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบียค้ำรับจากบริษัทย่อย - สุทธิ	-	1,296,939	1,296,939
หนี้สินทางการเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน			
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและกิจการอื่น	-	39,674	39,674
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	192,162	192,162
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบียค้ำจ่ายแก่บริษัทย่อย	-	70,638	70,638
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและบุคคลอื่น และหุ้นกู้	-	3,022,115	3,022,115
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	36,578	36,578

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	มูลค่ายุติธรรม		
	ผ่านกำไร	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
	ขาดทุน	ตัดจำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	94,477	94,477
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	-	77,699	77,699
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบียค้ำรับจากบริษัทย่อย - สุทธิ	-	1,229,232	1,229,232
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	523	523
หนี้สินทางการเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน			
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและกิจการอื่น	-	44,623	44,623
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	249,794	249,794
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบียค้ำจ่ายแก่บริษัทย่อย	-	60,909	60,909
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้	-	3,263,703	3,263,703
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	40,976	40,976

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

13 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา - สุทธิ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	518,533	931,937	307,264	407,222
ค่าก่อสร้างและอื่น ๆ	187,195	202,935	146,619	571,920
ต้นทุนการกู้ยืม	317,172	375,195	243,244	280,410
ห้องชุดพร้อมขาย	1,699,789	2,265,711	1,359,405	1,111,133
บ้านพร้อมขาย	376,474	160,669	169,421	169,421
วัตถุดิบ	29,018	13,998	-	-
งานระหว่างทำ	4,186	1,082	-	-
สินค้าสำเร็จรูป	1,938	1,705	-	-
รวม	3,134,305	3,953,232	2,225,953	2,540,106
หัก ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา				
- บ้านพร้อมขาย	(60,885)	(59,065)	(60,885)	(59,065)
- ห้องชุดพร้อมขาย	(261)	(261)	(261)	(261)
- อื่น ๆ	(62,176)	-	(3,045)	-
สุทธิ	3,010,983	3,893,906	2,161,762	2,480,780
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	44,661	89,832	23,567	38,332
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม (ร้อยละต่อปี)	6.20 - 10.50	7.00 - 8.50	6.20 - 10.50	7.71 - 8.10

ในระหว่างปี พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการและบริษัทมีการโอนเปลี่ยนแปลงประเภทที่ดินบางโครงการที่ยังรอมีการพัฒนา เดิมเป็นส่วนหนึ่งของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 331.99 ล้านบาท และ จำนวน 40.82 ล้านบาท ตามลำดับ (หมายเหตุข้อ 6 และ หมายเหตุข้อ 17)

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

14 สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน

สินทรัพย์ที่กลุ่มกิจการใช้เป็นหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
(ก) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	2,735	3,338	2,154	2,550
(ข) เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	46	51	1	1
(ค) โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	495	1,090	495	839
(ง) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ (อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร)	545	594	-	-
(จ) สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	37	41	-	-
(ฉ) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,491	11	515	11
	5,349	5,125	3,165	3,401

รายละเอียด

- ก) บริษัทและบริษัทย่อยได้นำโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาไปจดจำนอง เพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงิน
- ข) บริษัทและบริษัทย่อยนำเงินฝากออมทรัพย์ไปวางไว้กับสถาบันการเงินเพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะยาว และหนังสือค้ำประกันของบริษัทและบริษัทย่อย
- ค) บริษัทได้นำโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่บริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับจากสถาบันการเงิน
- ง) บริษัทและบริษัทย่อยได้นำที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร - สุทธิไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง
- จ) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้นำสินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่บริษัทย่อยได้รับจากสถาบันการเงินดังกล่าว
- ฉ) บริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่บริษัทย่อยได้รับจากสถาบันการเงินดังกล่าว

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

15 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินมัดจำค่าวัสดุ	3,705	3,985	319	319
เงินมัดจำค่าบริการ	7,661	12,679	-	-
เงินมัดจำอื่น ๆ	1,619	2,148	695	1,359
ลูกหนี้กรมสรรพากร	4,476	4,013	-	-
อื่น ๆ	2,737	1,294	49	129
	20,198	24,119	1,063	1,807

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

16 เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ

เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 มีดังนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
		สัดส่วนการถือหุ้น		ทุนที่เรียกชำระแล้ว		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		มูลค่าสุทธิ	
		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
		(ร้อยละ)	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	
บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นทางตรง											
บริษัท พระยาพาณิชย์ หรือเพอร์ตี จำกัด	พัฒนาสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	300,000	300,000	299,999	299,999	-	-	299,999	299,999
บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	99.99	99.98	150,000	100,000	149,983	99,983	(99,983)	(99,983)	50,000	-
บริษัท สยามนคร จำกัด	พัฒนาสังหาริมทรัพย์ และให้บริการด้าน อสังหาริมทรัพย์	98.68	98.68	80,000	80,000	78,945	78,945	-	-	78,945	78,945
บริษัท ซีทูเอช จำกัด	บริหารจัดการที่พัก	99.99	99.99	142,500	300,000	142,500	300,000	-	-	142,500	300,000
บริษัท เทเล็คอ็ค จำกัด	จำหน่ายเครื่องมือทางการแพทย์	99.99	99.99	10,000	10,000	10,000	10,000	(10,000)	-	-	10,000
บริษัท ซีเมดิเทค จำกัด	จำหน่ายเวชภัณฑ์สมุนไพร	99.99	99.99	80,000	80,000	80,000	80,000	(80,000)	-	-	80,000
บริษัท แคนนาบิเทค จำกัด	จำหน่ายเวชภัณฑ์สมุนไพร	50.99	50.99	2,550	2,550	2,550	2,550	(2,550)	(2,550)	-	-
บริษัท สามย่านดาวรินทร์ จำกัด	พัฒนาสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	25,000	25,000	25,000	25,000	-	-	25,000	25,000
บริษัท ชีวาศัย จำกัด	บริการธุรกิจศูนย์การแพทย์	99.99	99.99	500	500	499	499	(499)	-	-	499
รวม				790,550	898,050	789,476	896,976	(193,032)	(102,533)	596,444	794,443

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
		สัดส่วนการถือหุ้น		ทุนที่เรียกชำระแล้ว		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		มูลค่าสุทธิ	
		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
		(ร้อยละ)	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)	
บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อม											
บริษัท ซีทูเอชวัน จำกัด	บริหารจัดการที่พัก	99.99	99.40	12,500	200,000	12,500	200,000	-	-	12,500	200,000
บริษัท 3พีเจวี1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.97	99.97	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000
บริษัท 3พีเจวี2 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.97	99.97	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000
บริษัท 3พีเจวี3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.97	99.97	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000
บริษัท 3พีเจวี4 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.97	99.97	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000
บริษัท ซีเอ็มซีทัวร์ 100 จำกัด	บริการธุรกิจศูนย์การแพทย์	69.99	69.99	3,500	3,500	3,500	3,500	-	-	3,500	3,500
รวม				20,000	207,500	20,000	207,500	-	-	20,000	207,500

บริษัทย่อยทั้งหมดดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสามารถวิเคราะห์ได้ดังต่อไปนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท
มูลค่าตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	794,443	796,993
การลงทุนเพิ่มขึ้น	50,000	-
การลดเงินลงทุน	(157,500)	-
ค่าเผื่อการด้อยค่า	(90,499)	(2,550)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	596,444	794,443

ในปี พ.ศ. 2568 การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในบริษัทย่อย มีดังนี้

1) การลดเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2568 บริษัท ซีทูเอชวัน จำกัด (C2H1) ที่บริษัทได้ถือหุ้นทางอ้อมได้ทำการจดทะเบียนลดทุนโดยลดจำนวนหุ้นลง 1.5 ล้านหุ้น หุ้นละ 100 บาท มูลค่า 150 ล้านบาท จากมติอนุมัติการลดทุนของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ C2H1 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ C2H1 ได้คืนเงินลงทุนให้กับบริษัท ซีทูเอช จำกัด (C2H) แล้วเสร็จในวันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

ณ วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2568 C2H ที่บริษัทได้ถือหุ้นทางตรงได้ทำการจดทะเบียนลดทุนโดยลดจำนวนหุ้นลง 1.2 ล้านหุ้น หุ้นละ 100 บาท มูลค่า 120 ล้านบาท จากมติอนุมัติการลดทุนของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ C2H เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2567 และ C2H ได้คืนเงินลงทุนให้กับบริษัทแล้วเสร็จในวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2568

ณ วันที่ 8 สิงหาคม พ.ศ. 2568 C2H1 ที่บริษัทได้ถือหุ้นทางอ้อมได้ทำการจดทะเบียนลดทุนโดยลดจำนวนหุ้นลง 0.375 ล้านหุ้น หุ้นละ 100 บาท มูลค่า 37.5 ล้านบาท จากมติอนุมัติการลดทุนของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ C2H1 เมื่อวันที่ 11 มิถุนายน พ.ศ. 2568 และ C2H1 ได้คืนเงินลงทุนให้กับ C2H แล้วเสร็จในวันที่ 24 กันยายน พ.ศ. 2568

ณ วันที่ 13 สิงหาคม พ.ศ. 2568 C2H ที่บริษัทได้ถือหุ้นทางตรงได้ทำการจดทะเบียนลดทุนโดยลดจำนวนหุ้นลง 0.375 ล้านหุ้น หุ้นละ 100 บาท มูลค่า 37.5 ล้านบาท จากมติอนุมัติการลดทุนของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ C2H เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม พ.ศ. 2568 และ C2H ได้คืนเงินลงทุนให้กับบริษัทแล้วเสร็จในวันที่ 24 กันยายน พ.ศ. 2568

2) การเพิ่มเงินลงทุน

ณ วันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2568 TSN ที่บริษัทได้ถือหุ้นทางตรงได้ทำการจดทะเบียนเพิ่มทุนโดยเพิ่มจำนวนหุ้นลง 0.50 ล้านหุ้น หุ้นละ 100 บาท มูลค่า 50 ล้านบาท จากมติอนุมัติการเพิ่มทุนของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ TSN เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2568 ซึ่งบริษัทมีส่วนในการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว โดย TSN ได้เรียกชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนรวมเป็นจำนวนเงิน 50 ล้านบาท โดยบริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นสามัญจำนวนดังกล่าวเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 6 สิงหาคม พ.ศ. 2568

3) การตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุน

ผู้บริหารมีมติอนุมัติให้ตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทดังนี้

- มติการประชุมคณะกรรมการบริษัทวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2568 สำหรับเงินลงทุนในบริษัท ซีวาศัย จำกัด รวมมูลค่า 0.5 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทย่อยดังกล่าวไม่มีแผนการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนจึงไม่สามารถประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตได้อย่างแม่นยำ
- มติการประชุมคณะกรรมการบริหารวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568 สำหรับเงินลงทุนในบริษัท เทเลดีอค จำกัด รวมมูลค่า 9.99 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทย่อยดังกล่าว มีผลขาดทุนสะสมจำนวน 20.29 ล้านบาท และมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 6.05 ล้านบาท รวมถึงประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตไม่ครอบคลุมเงินลงทุน
- มติการประชุมคณะกรรมการบริหารวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568 สำหรับเงินลงทุนในบริษัท ซีเมดิเทค จำกัด รวมมูลค่า 79.99 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทย่อยดังกล่าวไม่มีแผนการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจน รวมถึงประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตไม่ครอบคลุมเงินลงทุน

4) การจดทะเบียนเลิกบริษัทของบริษัท แคนหาบิเทค จำกัด (CBT)

ณ วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2568 CBT ที่บริษัทได้ถือหุ้นทางตรงได้ทำการจดทะเบียนเลิกบริษัทและ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บริษัทย่อยดังกล่าวอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

17 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		
	สินทรัพย์ระหว่าง		
	ที่ดิน พันบาท	ก่อสร้าง พันบาท	รวม พันบาท
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 (ปรับปรุงใหม่)	104,130	1,925	106,055
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	195	195
โอนมาจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,450	-	2,450
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	106,580	2,120	108,700
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568	106,580	2,120	108,700
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	99	99
สินทรัพย์ที่ถือครองเพื่อขาย	(2,450)	-	(2,450)
โอนมาจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	331,994	-	331,994
โอนมาจากโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	643,939	-	643,939
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	657,493	-	657,493
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	1,737,556	2,219	1,739,775

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สินทรัพย์ระหว่าง		
	ที่ดิน	ก่อสร้าง	รวม
พันบาท	พันบาท	พันบาท	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 (ปรับปรุงใหม่)	45,736	-	45,736
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	45,736	-	45,736
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568	45,736	-	45,736
โอนมาจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	40,821	-	40,821
โอนมาจากโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	321,305	-	321,305
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	189,844	-	189,844
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	597,706	-	597,706

ณ วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารมีมติให้กลุ่มกิจการและบริษัทโอนเปลี่ยนประเภทที่ดินบางโครงการที่ยังไม่ได้มีการพัฒนาเดิมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เนื่องจากผู้บริหารได้มีการพิจารณาเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของที่ดินดังกล่าว จากการถือไว้เพื่อขายเป็นการถือครองเพื่อเพิ่มมูลค่าของที่ดินในระยะยาว ซึ่งเข้าเงื่อนไขในการจัดประเภทสินทรัพย์ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยส่งผลให้กลุ่มกิจการและบริษัทรับรู้รายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเริ่มแรกด้วยราคาทุน และวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม (หมายเหตุข้อ 6)

18 โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา - สุทธิ

โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าที่ดิน	396,052	1,039,900	396,052	717,266
ค่าก่อสร้างและอื่น ๆ	140,896	137,725	136,502	140,577
ต้นทุนการกู้ยืม	22,941	23,040	10,043	10,043
หัก ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา				
- ต้นทุนค่าก่อสร้าง	(41,726)	(37,332)	(37,332)	(37,332)
- อื่น ๆ	(22,941)	-	(10,043)	-
สุทธิ	495,222	1,163,333	495,222	830,554

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

19 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวสำหรับที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม								รวม พันบาท
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุงที่ดิน พันบาท	อาคารและ ส่วนปรับปรุงอาคาร พันบาท	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้ สำนักงาน พันบาท	เครื่องมือ เครื่องใช้ และเครื่องจักร พันบาท	ยานพาหนะ พันบาท	สำนักงานขาย พันบาท	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง และติดตั้ง พันบาท		
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568									
ราคาทุน	48,318	658,006	98,019	202,653	16,353	28,087	49,288	1,100,724	
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(2,275)	(139,093)	(64,032)	(159,754)	(12,549)	(17,509)	-	(395,212)	
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(7,225)	(24,790)	-	-	-	-	(4,858)	(36,873)	
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	38,818	494,123	33,987	42,899	3,804	10,578	44,430	668,639	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568									
มูลค่าตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	38,818	494,123	33,987	42,899	3,804	10,578	44,430	668,639	
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	1,429	521	2,003	404	2,457	10,252	17,066	
การจำหน่ายออกไป และการตัดจำหน่าย									
- ราคาทุน	-	-	-	(358)	-	(7,346)	(144)	(7,848)	
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	234	-	-	-	234	
สินทรัพย์โอนเข้า (ออก) ระหว่างกัน	-	-	199	2,887	-	6,167	(9,253)	-	
การจัดประเภทสินทรัพย์ใหม่	-	-	-	-	-	-	(305)	(305)	
การด้อยค่า	-	(15,744)	-	(978)	-	-	(5,230)	(21,952)	
ค่าเสื่อมราคา	(266)	(26,227)	(14,192)	(11,569)	(1,172)	-	-	(53,426)	
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	38,552	453,581	20,515	35,118	3,036	11,856	39,750	602,408	

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินรวม							
	ที่ดินและ	อาคารและ	เครื่องตกแต่ง	เครื่องมือ เครื่องใช้	ยานพาหนะ	สำนักงานขาย	สินทรัพย์	รวม
	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	ส่วนปรับปรุงอาคาร	ติดตั้งและเครื่องใช้	และเครื่องจักร			ระหว่างก่อสร้าง	
พันบาท	พันบาท	สำนักงาน	พันบาท	พันบาท	พันบาท	และติดตั้ง	พันบาท	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568								
ราคาทุน	48,318	659,435	98,739	207,185	16,757	29,365	49,838	1,109,637
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(2,541)	(165,320)	(78,224)	(171,089)	(13,721)	(17,509)	-	(448,404)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(15,744)	-	(978)	-	-	(10,088)	(26,810)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(7,225)	(24,790)	-	-	-	-	-	(32,015)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	38,552	453,581	20,515	35,118	3,036	11,856	39,750	602,408

ณ วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารมีมติเห็นชอบในการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าในส่วนอาคารและส่วนปรับปรุงอาคารของบริษัทย่อยบริษัทหนึ่ง มูลค่า 15.74 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทย่อยไม่มีแผนการใช้ประโยชน์ในสินทรัพย์ดังกล่าวในอนาคต ทำให้มีข้อบ่งชี้ในการด้อยค่า และสำนักงานขายระหว่างก่อสร้าง มูลค่า 1.73 ล้านบาท เนื่องจากการเปลี่ยนวัตถุประสงค์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในหมายเหตุข้อ 17 ส่งผลให้สำนักงานขายระหว่างก่อสร้างไม่สามารถใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ได้อีกต่อไป

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินรวม							
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุงที่ดิน พื้นที่	อาคารและ ส่วนปรับปรุงอาคาร พื้นที่	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้ สำนักงาน พื้นที่	เครื่องมือ เครื่องใช้ และเครื่องจักร พื้นที่	ยานพาหนะ พื้นที่	สำนักงานขาย พื้นที่	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง และติดตั้ง พื้นที่	รวม พื้นที่
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567								
ราคาทุน	50,768	939,305	95,250	201,161	17,003	17,550	70,777	1,391,814
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(2,009)	(113,632)	(51,186)	(148,652)	(14,032)	(17,509)	-	(347,020)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	-	(26,215)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	47,334	800,883	44,064	52,509	2,971	41	70,777	1,018,579
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567								
มูลค่าตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	47,334	800,883	44,064	52,509	2,971	41	70,777	1,018,579
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	10,833	2,326	1,500	2,099	1,165	30,802	48,725
การจำหน่ายออกไป และการตัดจำหน่าย								
- ราคาทุน	-	-	(14)	(8)	(2,749)	(7,452)	(2)	(10,225)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	4	1	2,562	-	-	2,567
สินทรัพย์โอนเข้า (ออก) ระหว่างกัน	-	30,439	457	-	-	16,824	(47,720)	-
การจัดประเภทสินทรัพย์ใหม่	-	-	-	-	-	-	(4,569)	(4,569)
โอนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	-	(322,571)	-	-	-	-	-	(322,571)
โอนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2,450)	-	-	-	-	-	-	(2,450)
การด้อยค่า	(5,800)	-	-	-	-	-	(4,858)	(10,658)
ค่าเสื่อมราคา	(266)	(25,461)	(12,850)	(11,103)	(1,079)	-	-	(50,759)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	38,818	494,123	33,987	42,899	3,804	10,578	44,430	668,639
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567								
ราคาทุน	48,318	658,006	98,019	202,653	16,353	28,087	49,288	1,100,724
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(2,275)	(139,093)	(64,032)	(159,754)	(12,549)	(17,509)	-	(395,212)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	-	-	-	-	(4,858)	(4,858)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(7,225)	(24,790)	-	-	-	-	-	(32,015)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	38,818	494,123	33,987	42,899	3,804	10,578	44,430	668,639

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ที่ดินและ	อาคารและ	เครื่องตกแต่ง	เครื่องมือและ	ยานพาหนะ	สำนักงานขาย	สินทรัพย์ระหว่าง	รวม
	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	ส่วนปรับปรุงอาคาร	ติดตั้ง	เครื่องใช้		สำนักงานขาย	ก่อสร้างและติดตั้ง	
พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่		
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568								
ราคาทุน	7,225	48,589	6,543	164	5,347	24,199	4,858	96,925
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(23,799)	(6,259)	(162)	(4,115)	(13,661)	-	(47,996)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(7,225)	(24,790)	-	-	-	-	(4,858)	(36,873)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	-	-	284	2	1,232	10,538	-	12,056
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568								
มูลค่าตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	-	-	284	2	1,232	10,538	-	12,056
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	-	-	-	-	200	200
การจำหน่ายออกไป และการตัดจำหน่าย								
- ราคาทุน	-	-	-	-	-	(5,394)	-	(5,394)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์โอนเข้า (ออก) ระหว่างกัน	-	-	-	-	-	198	(198)	-
ค่าเสื่อมราคา	-	-	(111)	(1)	(353)	-	-	(465)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	-	-	173	1	879	5,342	2	6,397
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568								
ราคาทุน	7,225	48,589	6,543	164	5,347	19,003	4,860	91,731
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(23,799)	(6,370)	(163)	(4,468)	(13,661)	-	(48,461)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	-	-	-	-	(4,858)	(4,858)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(7,225)	(24,790)	-	-	-	-	-	(32,015)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	-	-	173	1	879	5,342	2	6,397

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุงที่ดิน พื้นที่	อาคารและ พื้นที่	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงาน พื้นที่	เครื่องมือและ เครื่องใช้ พื้นที่	ยานพาหนะ พื้นที่	สำนักงานขาย พื้นที่	สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและติดตั้ง พื้นที่	รวม พื้นที่
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567								
ราคาทุน	7,225	48,589	6,508	164	7,263	13,661	30,567	113,977
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(23,799)	(6,136)	(154)	(5,676)	(13,661)	-	(49,426)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	-	(26,215)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	5,800	-	372	10	1,587	-	30,567	38,336
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567								
มูลค่าตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	5,800	-	372	10	1,587	-	30,567	38,336
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	35	-	-	906	13,262	14,203
การจำหน่ายออกไป และการตัดจำหน่าย								
- ราคาทุน	-	-	-	-	(1,916)	(3,862)	-	(5,778)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	-	1,915	-	-	1,915
สินทรัพย์โอนเข้า (ออก) ระหว่างกัน	-	-	-	-	-	34,423	(34,423)	-
การจัดประเภทสินทรัพย์ใหม่	-	-	-	-	-	-	(4,548)	(4,548)
โอนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	-	-	-	-	-	(20,929)	-	(20,929)
การด้อยค่า	(5,800)	-	-	-	-	-	(4,858)	(10,658)
ค่าเสื่อมราคา	-	-	(123)	(8)	(354)	-	-	(485)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	-	-	284	2	1,232	10,538	-	12,056
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567								
ราคาทุน	7,225	48,589	6,543	164	5,347	24,199	4,858	96,925
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(23,799)	(6,259)	(162)	(4,115)	(13,661)	-	(47,996)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(7,225)	(24,790)	-	-	-	-	(4,858)	(36,873)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	-	-	284	2	1,232	10,538	-	12,056

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

20 สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ

	งบการเงินรวม		
	สิทธิการเช่า ที่ดิน	สิทธิการเช่า อาคาร	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568	326,653	75,157	401,810
สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น	-	2,694	2,694
ค่าเสื่อมราคา	(11,563)	(7,066)	(18,629)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	315,090	70,785	385,875

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคาร	เครื่องใช้	รวม
		สำนักงาน	
พันบาท	พันบาท	พันบาท	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568	15,289	19,013	34,302
ค่าเสื่อมราคา	(1,154)	(3,802)	(4,956)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	14,135	15,211	29,346

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและกระแสเงินสดที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ดอกเบี้ยจ่าย (รวมอยู่ในต้นทุนทางการเงิน)	18,918	17,969	2,834	5,147
กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่า	6,603	5,612	7,232	12,318

ในระหว่างปี พ.ศ. 2568 บริษัท ชีวาศัย จำกัด ทำสัญญาเช่าที่ดินกับนิติบุคคลแห่งหนึ่ง เพื่อใช้ประกอบธุรกิจศูนย์บำบัดและฟื้นฟูผู้ติดสารเสพติด โดยมีกำหนดระยะเวลา 6 ปี นับตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม พ.ศ. 2568 ถึงวันที่ 21 ตุลาคม พ.ศ. 2574 โดยสินทรัพย์สิทธิการใช้คิดตามมูลค่าปัจจุบัน ณ วันทำสัญญาเป็นเงินจำนวน 2.69 ล้านบาท

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

21 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

	งบการเงินรวม
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์
	พินบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567	
ราคาทุน	22,924
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(13,249)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	9,675
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567	
มูลค่าตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	9,675
การซื้อเพิ่มขึ้น	34
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(2,335)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	7,374
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568	
ราคาทุน	22,958
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(15,584)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	7,374
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	
มูลค่าตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	7,374
รับโอนจากการเปลี่ยนประเภทสินทรัพย์	305
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(2,331)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	5,348
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	
ราคาทุน	23,263
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(17,915)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	5,348

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

22 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	111,136	174,193	104,231	115,689
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(158,115)	(42,042)	(53,887)	(17,841)
(หนี้สิน) สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	(46,979)	132,151	50,344	97,848

รายการเคลื่อนไหวของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	132,151	112,217	97,848	81,708
เพิ่ม (ลด) ในกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 31)	(179,952)	20,281	(48,270)	16,305
เพิ่ม (ลด) ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	822	(347)	766	(165)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(46,979)	132,151	50,344	97,848

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินรวม			31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 พันบาท
	1 มกราคม พ.ศ. 2568 พันบาท	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร หรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 31) พันบาท	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร หรือขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น พันบาท	
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม				
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	5,170	1,367	-	6,537
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,517	222	-	1,739
ค่าเผื่อจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	20,407	1,055	-	21,462
ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	6,215	-	-	6,215
ค่าเผื่อการด้อยค่า - ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	4,195	-	4,195
กำไรระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	59,939	(28,825)	-	31,114
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	5,005	622	822	6,449
ประมาณการหนี้สิน	835	14,540	-	15,375
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6,235	4,304	-	10,539
ผลขาดทุนทางภาษี	68,791	(61,359)	-	7,432
อื่น ๆ	79	-	-	79
รวม	174,193	(63,879)	822	111,136
หนี้สินภายใต้การควบคุม				
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(14,078)	(131,498)	-	(145,576)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(23,146)	14,626	-	(8,520)
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(4,818)	799	-	(4,019)
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภายใต้การควบคุม - สุทธิ	132,151	(179,952)	822	(46,979)

ในระหว่างปี พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการและบริษัทมีการกลับรายการผลขาดทุนทางภาษีที่สะสมของปี พ.ศ. 2565 สำหรับงบการเงินรวม ล้านบาท 14.51 และงบการเงินเฉพาะกิจการ 7.99 ล้านบาท และผลขาดทุนทางภาษีที่สะสมของปี พ.ศ. 2566 จำนวนทั้งสิ้น สำหรับ งบการเงินรวม 46.85 ล้านบาท และงบการเงินเฉพาะกิจการ 34.05 ล้านบาท เนื่องจากมีความไม่แน่นอนที่จะใช้ประโยชน์จากผล ขาดทุนทางภาษีได้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินรวม			
	1 มกราคม พ.ศ. 2567 (ปรับปรุงใหม่) พันบาท	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร หรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 31) พันบาท	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร หรือขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น พันบาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 (ปรับปรุงใหม่) พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	10,837	(5,667)	-	5,170
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,996	(479)	-	1,517
ค่าเผื่อจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	21,165	(758)	-	20,407
ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	5,243	972	-	6,215
กำไรระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	55,401	4,538	-	59,939
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	4,847	505	(347)	5,005
ประมาณการหนี้สิน	760	75	-	835
หนี้สินตามสัญญาเช่า	487	5,748	-	6,235
ผลขาดทุนทางภาษี	61,155	7,636	-	68,791
อื่น ๆ	79	-	-	79
รวม	161,970	12,570	(347)	174,193
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในตราสารหนี้	(5,605)	5,605	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(14,078)	-	-	(14,078)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(23,999)	853	-	(23,146)
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(6,071)	1,253	-	(4,818)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	112,217	20,281	(347)	132,151

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 พันบาท
	1 มกราคม พ.ศ. 2568 พันบาท	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร หรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 31) พันบาท	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร หรือขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น พันบาท	
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	4,162	917	-	5,079
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	280	-	-	280
ค่าเผื่อจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	19,332	364	-	19,696
ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	6,215	-	-	6,215
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน	20,507	18,099	-	38,606
หนี้สินตามสัญญาเช่า	8,195	(879)	-	7,316
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	3,028	208	766	4,002
ประมาณการหนี้สิน	264	3,415	-	3,679
ผลขาดทุนทางภาษี	53,627	(42,035)	-	11,592
อื่น ๆ	79	7,687	-	7,766
รวม	115,689	(12,224)	766	104,231
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(6,945)	(37,969)	-	(44,914)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(6,861)	992	-	(5,869)
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(4,035)	931	-	(3,104)
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี - สุทธิ	97,848	(48,270)	766	50,344

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	1 มกราคม พ.ศ. 2567 (ปรับปรุงใหม่) พันบาท	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร หรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 31) พันบาท	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร หรือขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น พันบาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 (ปรับปรุงใหม่) พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	5,417	(1,255)	-	4,162
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	280	-	-	280
ค่าเผื่อจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	18,967	365	-	19,332
ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	5,243	972	-	6,215
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน	19,997	510	-	20,507
หนี้สินตามสัญญาเช่า	20,207	(12,012)	-	8,195
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	3,029	164	(165)	3,028
ประมาณการหนี้สิน	148	116	-	264
ผลขาดทุนทางภาษี	42,036	11,591	-	53,627
อื่น ๆ	79	-	-	79
รวม	115,403	451	(165)	115,689
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ เงินลงทุนในตราสารหนี้	(5,605)	5,605	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(6,945)	-	-	(6,945)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(17,758)	10,897	-	(6,861)
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(3,387)	(648)	-	(4,035)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	81,708	16,305	(165)	97,848

ค่าเผื่อจากการลดลงของมูลค่าโครงการ ประกอบด้วย โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา, โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

23 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท	พ.ศ. 2568 พันบาท	พ.ศ. 2567 พันบาท
เงินประกันทั่วไป				
- บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ	4,953	6,579	2,253	2,257
- บริษัทย่อย (หมายเหตุข้อ 35 จ))	-	-	4,909	4,909
เงินจ่ายล่วงหน้าเพื่อได้มาซึ่งสิทธิในการประกอบธุรกิจ	6,921	6,921	-	-
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	62,612	46,708	15,745	12,846
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	13,529	-	-	-
อื่น ๆ	1,283	1,158	138	138
	89,298	61,366	23,045	20,150

บริษัท ซีเมดิเทค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มกิจการ ได้จ่ายเงินล่วงหน้าเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการประกอบธุรกิจสถานประกอบการดูแลผู้สูงอายุและสิทธิในการใช้เครื่องหมายการค้า เป็นจำนวนเงิน 6.92 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 สถานประกอบธุรกิจนี้กำลังอยู่ในระหว่างการปรับแผนธุรกิจใหม่

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

24 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เจ้าหนี้การค้า				
- บุคคลหรือบริษัทอื่น ๆ	133,111	141,268	26,961	37,354
- บริษัทย่อย บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 35 ฉ)	1,043	807	48,546	56,167
	134,154	142,075	75,507	93,521
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
- บุคคลหรือบริษัทอื่น ๆ	52,511	64,487	15,449	23,617
- บริษัทย่อย บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 35 ฉ)	1,582	1,658	10,823	5,635
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า				
- บุคคลหรือบริษัทอื่น ๆ	30,186	20,595	23,541	16,021
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ				
- บุคคลหรือบริษัทอื่น ๆ	30,502	48,555	25,521	41,953
- บริษัทย่อย บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 35 ฉ)	-	-	19,700	45,338
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	19,366	16,702	17,096	15,989
อื่น ๆ	15,826	18,483	4,525	7,720
	284,127	312,555	192,162	249,794

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

25 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<u>ส่วนของหมุนเวียน</u>				
เงินเบิกเกินบัญชี	91,832	95,265	9,674	9,623
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน				
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	750	-	-	-
- ตั๋วสัญญาใช้เงินกับสถาบันทางการเงิน	83,260	92,500	30,000	35,000
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น จากสถาบันการเงิน	175,842	187,765	39,674	44,623
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	991,901	363,485	980,397	356,288
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	946,104	752,419	946,104	752,419
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,938,005	1,115,904	1,926,501	1,108,707
<u>ส่วนของไม่หมุนเวียน</u>				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	182,282	-	181,246	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,256,753	2,369,895	727,884	1,587,778
หุ้นกู้	186,484	567,219	186,484	567,219
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้	1,625,519	2,937,114	1,095,614	2,154,997
รวมเงินกู้ยืม	3,739,366	4,240,783	3,061,789	3,308,327

วันที่ 19 มกราคม พ.ศ. 2569 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงขยายกำหนดชำระเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีกำหนดชำระภายในหนึ่งปี โดยได้มีการขยายวันสิ้นสุดสัญญาจากเดิมสิ้นสุดวันที่ 20 มกราคม พ.ศ. 2569 เป็นวันที่ 20 มกราคม พ.ศ. 2573 จำนวน 781.88 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง การขยายกำหนดชำระเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวจะช่วยเสริมสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทและรองรับแผนดำเนินงานในอนาคต (หมายเหตุข้อ 38)

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 อัตราดอกเบี้ยของเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน กิจการอื่น และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมระยะสั้น		
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	6.37 - 7.52	7.05 - 7.27
ตัวสัญญาใช้เงินจากสถาบันทางการเงิน	6.62 - 6.65	7.28
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	7.25	-
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของเงินกู้ยืมระยะยาว		
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	7.00	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	5.68 - 10.58	6.00 - 10.50
หุ้นกู้	7.30 - 7.50	7.00 - 7.50
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมระยะสั้น		
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	6.43	7.12
ตัวสัญญาใช้เงินจากสถาบันทางการเงิน	6.65	-
อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของเงินกู้ยืมระยะยาว		
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลอื่น	7.00	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	6.83 - 10.58	7.00 - 10.50
หุ้นกู้	7.30 - 7.50	7.00 - 7.50

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

25.1 รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</u>				
<u>ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</u>				
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	363,485	276,906	356,288	269,717
รับโอนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,554,528	1,375,581	1,265,701	1,000,596
จ่ายชำระเงินกู้ยืม	(926,112)	(1,289,002)	(641,592)	(914,025)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	991,901	363,485	980,397	356,288
<u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</u>				
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	2,369,895	2,480,155	1,587,778	1,715,803
เงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น	435,767	1,270,062	401,366	878,899
โอนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,554,528)	(1,375,581)	(1,265,701)	(1,000,596)
ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	(11,287)	(18,176)	(9,194)	(16,376)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	16,906	13,435	13,635	10,048
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,256,753	2,369,895	727,884	1,587,778

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่าตามตลาด การคำนวณมูลค่ายุติธรรมจะคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของตลาดซึ่งมูลค่ายุติธรรมไม่แตกต่างอย่างมีสาระสำคัญกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงินและอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

25.2 รายการเคลื่อนไหวสำหรับหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<u>หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</u>				
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	752,419	828,231	752,419	828,231
รับโอนหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	574,285	752,419	574,285	752,419
จ่ายชำระหุ้นกู้	(380,600)	(833,000)	(380,600)	(833,000)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้	-	4,769	-	4,769
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	946,104	752,419	946,104	752,419
<u>หุ้นกู้ระยะยาว</u>				
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	567,219	745,412	567,219	745,412
หุ้นกู้เพิ่มขึ้น	189,100	577,000	189,100	577,000
โอนหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(574,285)	(752,419)	(574,285)	(752,419)
ค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้	(6,444)	(11,751)	(6,444)	(11,751)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้	10,894	8,977	10,894	8,977
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	186,484	567,219	186,484	567,219

ณ วันที่ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ในสกุลเงินไทยบาทครั้งที่ 1/2568 ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 189,100 หน่วย มูลค่า 189.10 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 7.30 ต่อปี กำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน มีอายุ 2 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หุ้นกู้จะครบกำหนดชำระวันที่ 11 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2570

บริษัทมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ครั้งนี้ ดังนี้ 1) เพื่อรองรับการขยายธุรกิจการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ใหม่ของบริษัท และ 2) เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับบริษัท

ณ วันที่ 4 กรกฎาคม พ.ศ. 2568 ผู้ถือหุ้นกู้มีมติอนุมัติการขยายวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ CMC257A โดยไม่ถือเป็นเหตุให้ผิดนัดจำนวน 416.00 ล้านบาท ซึ่งจากเดิมครบกำหนดในวันที่ 13 กรกฎาคม พ.ศ. 2568 เป็นวันที่ 13 เมษายน พ.ศ. 2569 การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยจากเดิมร้อยละ 7.30 ต่อปี เป็นร้อยละ 7.40 ต่อปี

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 มีจำนวน 1,133 ล้านบาท มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวอ้างอิงจากราคาปิดที่อ้างอิงจากสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันที่ในงบฐานะการเงิน ซึ่งจัดเป็นข้อมูลระดับที่ 2 ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม

บริษัทได้ชำระคืนหุ้นกู้บางส่วนที่ครบกำหนดในเดือนมกราคม พ.ศ. 2569 แล้วเสร็จเป็นจำนวน 36.30 ล้านบาทและเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 บริษัทได้จัดประชุมผู้ถือหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2569 โดยมีมติอนุมัติให้เลื่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนของหุ้นกู้ “CMC257A” จากเดิม วันที่ 13 เมษายน พ.ศ.2569 เป็นวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 จำนวนเงิน 332.80 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้เตรียมเงินสำหรับไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว (หมายเหตุข้อ 38)

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

25.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
หมดอายุภายในหนึ่งปี				
- วงเงินเบิกเกินบัญชีและตั๋วเงินสินเชื่อ	128,547	107,615	10,326	5,377
หมดอายุเกินกว่าหนึ่งปี				
- วงเงินกู้ยืมธนาคาร	-	682,888	-	355,407
รวมวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้	128,547	790,503	10,326	360,784

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมส่วนที่หมุนเวียนมีมูลค่าใกล้เคียงมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมจัดอยู่ในระดับชั้นมูลค่ายุติธรรมระดับ 2 ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในตลาดที่สังเกตได้ที่มีอยู่ และคำนวณกระแสเงินสดในอนาคต คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในตลาด ณ วันที่ในงบฐานะการเงิน มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมที่แสดงในงบฐานะการเงินมีมูลค่าใกล้เคียงมูลค่าตามบัญชีเนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

26 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	2,694	3,698	699	661
ประมาณการงานซ่อม	8,151	10,121	112	112
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	1,478	1,478	1,210	1,210
ภาษีขายรอเรียกเก็บ	2,638	2,350	-	-
รายได้รับล่วงหน้า	6,477	1,434	394	394
หนี้สินจากคดีความ	6,000	-	6,000	-
รายได้ค่าก่อสร้างรับล่วงหน้า	794	-	-	-
อื่น ๆ	156	913	-	-
	28,388	19,994	8,415	2,377

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

27 ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

รายการเคลื่อนไหวสำหรับภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	25,025	24,237	15,140	15,145
เพิ่มขึ้นระหว่างปี				
- ต้นทุนบริการปัจจุบัน	2,942	3,542	821	1,305
- ต้นทุนดอกเบี้ย	455	483	303	287
ลดลงจากการโอนย้ายพนักงาน	-	-	(84)	-
การวัดมูลค่าใหม่				
- ขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง				
ข้อสมมติทางการเงิน	2,100	739	640	167
- (ผลกำไร)ขาดทุนที่เกิดจากประสบการณ์	2,009	(840)	3,188	660
จ่ายเงินผลประโยชน์พนักงานระหว่างปี	-	(3,136)	-	(2,424)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	32,531	25,025	20,008	15,140

ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราคิดลด	1.11 - 2.67	1.99 - 3.40	1.11 - 2.67	1.99 - 3.40
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	2.5 - 5.00	3.00 - 5.00	2.5 - 5.00	3.00 - 5.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	0.00 - 45.00	0.00 - 60.00	0.00 - 45.00	0.00 - 60.00

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย:

	งบการเงินรวม		
	ผลกระทบต่อภาวะผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้		
	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ ร้อยละ	การเพิ่มขึ้น ของหนี้สิน พันบาท	การลดลงของ ของหนี้สิน พันบาท
อัตราคิดลด	-1	1,461	-
	+1	-	(1,319)
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	-1	-	(1,276)
	+1	1,389	-
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	-20	1,238	-
	+20	-	(947)
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ผลกระทบต่อภาวะผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้		
	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ ร้อยละ	การเพิ่มขึ้น ของหนี้สิน พันบาท	การลดลงของ ของหนี้สิน พันบาท
อัตราคิดลด	-1	849	-
	+1	-	(774)
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	-1	-	(766)
	+1	825	-
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	-20	402	-
	+20	-	(311)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติใดข้อสมมติหนึ่ง ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติ สถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติบางเรื่องอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ ความอ่อนไหวของภาวะผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับการคำนวณหนี้สิน ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่รับรู้ในงบฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำกรวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

ระยะเวลาถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาวะผูกพันตามโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุคือ 6.6 ปี (พ.ศ. 2567 : 4.8 ปี)

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่ไม่มีกรคิดลดมีดังนี้

	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. 2568					
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	9,049	17,395	14,508	14,644	55,596
รวม	9,049	17,395	14,508	14,644	55,596

	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. 2568					
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	6,106	8,177	7,006	8,715	30,004
รวม	6,106	8,177	7,006	8,715	30,004

28 ทูลสำรองตามกฎหมาย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	102,916	102,916	102,916	102,916
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	102,916	102,916	102,916	102,916

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องสำรองตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิหลังจากหักส่วนของขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทูลสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ทูลสำรองนี้ไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

29 สินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสัญญากับลูกค้า

29.1 สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	1,251	1,251	-	-
รวมสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	1,251	1,251	-	-

29.2 หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการและบริษัทรับรู้หนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาที่ทำกับลูกค้าดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	30,502	48,555	45,221	87,291
รวมหนี้สินที่เกิดจากสัญญา	30,502	48,555	45,221	87,291

30 รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	3,315	2,548	1,750	1,247
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของ สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	57	-	57
เงินชดเชยจากเบี้ยประกันภัย	-	1,146	-	118
การกลับรายการเจ้าหนี้ค้างนาน	4,895	10,444	-	-
ดอกเบี่ยรับ	948	1,575	99,554	102,402
อื่น ๆ	9,747	16,726	31,723	28,053
	18,905	32,496	133,027	131,877

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

31 รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้

รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน				
ภาษีเงินได้ในปีปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษี	-	(29,003)	-	(7,515)
รวมภาษีเงินได้ปีปัจจุบัน	-	(29,003)	-	(7,515)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
รายการที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว	(179,952)	19,934	(48,270)	16,305
รวมภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(179,952)	19,934	(48,270)	16,305
รวม รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(179,952)	(9,069)	(48,270)	8,790

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายการกระทบยอดภาษีเงินได้				
ขาดทุนก่อนภาษีทางบัญชี	197,490	(206,973)	(161,076)	(171,921)
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20 (พ.ศ. 2567 : ร้อยละ 20)	39,498	(41,395)	(32,215)	(34,384)
ผลกระทบ :				
รายได้ที่ต้องเสียภาษี	257	(858)	305	1,981
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(131,498)	-	(37,969)	-
ค่าใช้จ่ายที่สามารถหักภาษี	(112)	(167)	(112)	(167)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	39,939	14,411	24,358	15,165
การใช้ประโยชน์จากผลขาดทุนทางภาษีที่ผ่านมา ซึ่งยังไม่รับรู้	-	(5,472)	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นภาษีเงินได้				
รอการตัดบัญชี	(66,713)	42,550	39,398	8,615
กลับรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจาก ขาดทุนทางภาษี	(61,359)	-	(42,035)	-
รวม ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(179,952)	9,069	(48,270)	(8,790)

32 ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

ค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่ถูกจัดประเภทตามธรรมชาติ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ดังต่อไปนี้ ซึ่งแสดงรวมไว้ในกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
การเปลี่ยนแปลงในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	629,270	1,101,581	314,509	440,973
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	1,961	51,614	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	90,499	2,550
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินกู้และดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	33,593	-
ขาดทุนจากการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	91,332	1,821	18,893	1,821
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	7,506	3,953	4,868	2,130
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	303,316	279,617	59,061	60,941
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	72,191	71,647	5,422	8,976
ค่าใช้จ่ายการตลาด	41,275	100,601	22,446	43,710
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	39,679	75,763	17,643	26,017
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	29,295	24,254	16,078	12,411
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา	5,849	8,322	3,358	4,914
ขาดทุนจากผลของคดีความ	90	579	65	579
ค่าสาธารณูปโภค	33,039	28,928	4,181	5,178
ค่าปรับปรุงและซ่อมแซม	4,899	4,462	3,139	3,310

ณ วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารบริษัทมีมติอนุมัติให้กลุ่มกิจการและบริษัทโอนเปลี่ยนประเภทที่ดินบางโครงการที่ยังไม่ได้มีการพัฒนา จากเดิมที่เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เนื่องจากผู้บริหารได้มีการพิจารณาเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของที่ดินดังกล่าว จากการถือไว้เพื่อขายเป็นการถือครองเพื่อเพิ่มมูลค่าของที่ดินในระยะยาว ซึ่งเข้าเงื่อนไขในการจัดประเภทสินทรัพย์ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 เรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่งผลให้สินทรัพย์ส่วนอื่น นอกเหนือจากที่ดิน ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอพัฒนาดังกล่าวต้องรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่า เนื่องจากสินทรัพย์ดังกล่าวไม่สามารถก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจตามที่คาดไว้เดิม

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

33 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐานสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีโดยแสดงการคำนวณดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (พันบาท)	18,459	(213,501)	(209,346)	(163,131)
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว (พันหุ้น)	1,102,213	1,102,213	1,102,213	1,102,213
(กำไร) ขาดทุนต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.017	(0.194)	(0.190)	(0.148)

บริษัทไม่มีการออกหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567

34 เงินปันผล

เมื่อวันที่ 25 เมษายน พ.ศ. 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 1/2568 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของบริษัทประจำปี 2567 เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนสุทธิจากงบการเงิน

เมื่อวันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2567 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 1/2567 มีมติอนุมัติให้จ่ายปันผลจากกำไรสะสม ในอัตราหุ้นละ 0.0371 บาท เป็นหุ้นปันผลและเงินสด เป็นจำนวนเงินรวม 39.52 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2567 จ่ายเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 30 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ สำหรับจำนวนหุ้น 35,551,279 หุ้น คิดเป็นอัตราการจ่ายเงินปันผล 0.0333 บาท ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดมีเศษของหุ้นเดิมหลังการจัดสรรหุ้นปันผลแล้ว ให้จ่ายปันผลเป็นเงินสด ในอัตราหุ้นละ 0.0038 บาท รวมจ่ายปันผลเป็นเงินสดจำนวน 3.97 ล้านบาท

35 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 16 บริษัทรวมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิออกเสียงของบริษัทซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของบริษัทตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
ห้างหุ้นส่วนจำกัด วงเวียนใหญ่ขนส่ง	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท ทเวลฟ์ มัลติพลาย แอสเซท จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท เจ้าพระยาเอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับบริษัทย่อยของบริษัท
บริษัท ทรานเน็กซ์ เซอร์วิส จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท บางกอกไทยพรีอเพอร์ตี แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท ทีเอ็มเอ วัน จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท ทีเอ็มเอ ทู จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท ทีเอ็มเอ ทรี จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท สมาร์ทมีเดีย ครีเอชั่น จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นที่เป็นกรรมการของบริษัทย่อย
บริษัท นครภิรมย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นที่เป็นกรรมการของบริษัทย่อย
บริษัท แพทย์การการเกษตร จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท บางกอก คอนซูเมอร์ โปรดักท์ เซอร์วิส จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท ผาทองเคหะการ จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นที่เป็นกรรมการของบริษัทย่อย
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผนสั่งการและ ควบคุมกิจกรรมต่างๆของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ไทย	ผู้ถือหุ้นหลักและ/หรือกรรมการของกลุ่มกิจการ

หุ้นของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 73.97 ถือครองโดยครอบครัว แพทยานันท์

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ก) รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567

	บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	
		พันบาท	พันบาท	
ดอกเบียร์รับ	บริษัท พระยาพาณิชย์หรือพเพอร์ดี จำกัด	45,162	29,968	
	บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	6,309	9,710	
	บริษัท สยามนคร จำกัด	14,162	25,751	
	บริษัท ซีทูเอช จำกัด	138	4,204	
	บริษัท เทเลดีอค จำกัด	2,472	1,335	
	บริษัท แคนนาบีเทค จำกัด	408	274	
	บริษัท ซีเอ็มซี ทัวร์ 100 จำกัด	384	177	
	บริษัท สามย่านดาวนทาวน์ จำกัด	8,748	8,683	
	บริษัท 3พีเจวี1 จำกัด	1,722	1,726	
	บริษัท 3พีเจวี2 จำกัด	5,341	5,341	
	บริษัท 3พีเจวี3 จำกัด	5,352	5,363	
	บริษัท 3พีเจวี4 จำกัด	9,261	9,280	
			99,459	101,812
	ค่าเช่ารับ	บริษัท ซีทูเอช จำกัด	26,130	26,130
		26,130	26,130	
ค่าบริการรับเหมาก่อสร้าง	บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	31,148	355,975	
		31,148	355,975	
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	บริษัท สยามนคร จำกัด	21,343	19,326	
	บริษัท ซีทูเอช จำกัด	460	652	
	บริษัท เทเลดีอค จำกัด	-	5	
		21,803	19,983	
ค่าธรรมเนียมการใช้สินทรัพย์ค่าประกัน	บริษัท ทีเอ็มเอ วัน จำกัด	10,000	10,000	
		10,000	10,000	

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	16,216	26,021	14,112	18,049
ภาวะผูกพันผลประโยชน์ผู้บริหาร	598	1,468	488	1,338
ค่าส่วนกลางและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	2,034	1,505	2,034	1,505
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	4,432	5,475	80	268

บริษัทเรียกเก็บดอกเบี้ยจากบริษัทย่อยสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นในอัตราร้อยละ 6.75 - 10.00 ต่อปี (พ.ศ. 2567 : อัตรา ร้อยละ 6.75 - 10.00 ต่อปี)

ค่างานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง ค่าเช่าและบริการจ่ายคิดราคาตามสัญญา

ค่าตอบแทนผู้บริหารได้แก่ ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารได้รับจากบริษัทโดยความหมายของคำว่า “ผู้บริหาร” เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ค่าตอบแทนกรรมการเป็นค่าตอบแทนที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัท

ภาวะผูกพันผลประโยชน์ผู้บริหารเป็นผลประโยชน์ที่จะได้รับเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งคำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ข) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นจากบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดค้างชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ที่เกิดจากการให้บริการ ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย				
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	312	2,669
บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	-	-	594	858
บริษัท สยามนคร จำกัด	-	-	169	1,701
บริษัท ซีทูเอช จำกัด	-	-	8,710	26,130
บริษัท ซีเมดิเทค จำกัด	-	-	-	33
บริษัท เทเลดีอค จำกัด	-	-	131	131
บริษัท แคนนาบีเทค จำกัด	-	-	289	-
บริษัท สามย่านดาวทาวน์ จำกัด	-	-	21,483	18,374
บริษัท 3พีเจวี1 จำกัด	-	-	682	706
บริษัท 3พีเจวี2 จำกัด	-	-	7,297	7,379
บริษัท 3พีเจวี3 จำกัด	-	-	6,727	6,808
บริษัท 3พีเจวี4 จำกัด	-	-	4,787	4,559
บริษัท ซีเอ็มซี ทัวร์100 จำกัด	-	-	253	74
บริษัท ซีวาศัย จำกัด	-	-	-	53
<u>หัก</u> ค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	(289)	-
กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	123	129	-	-
	123	129	51,145	69,475

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ค) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี่ยค้างรับจากบริษัทย่อย - สุทธิ

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี่ยค้างรับจากบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 (พันบาท)				
	อัตราดอกเบี้ย	เงินให้กู้ยืม	ดอกเบี่ย	ค่าเผื่อ	รวม
(ร้อยละ)	ระยะสั้น	ค้างรับ	ผลขาดทุน		
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี่ยค้างรับ					
จากบริษัทย่อย - สุทธิ					
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	7.00 - 10.00	30,185	454	-	30,639
บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	6.75 - 7.00	58,619	11,043	-	69,662
		88,804	11,497	-	100,301

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 (พันบาท)				
	อัตราดอกเบี้ย	เงินให้กู้ยืม	ดอกเบี่ย	ค่าเผื่อ	รวม
(ร้อยละ)	ระยะสั้น	ค้างรับ	ผลขาดทุน		
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี่ยค้างรับ					
จากบริษัทย่อย - สุทธิ					
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	7.00 - 10.00	362,000	18,316	-	380,316
บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	6.75 - 8.75	119,974	14,982	-	134,956
บริษัท สยามนคร จำกัด	6.75 - 10.00	195,000	16,409	-	211,409
บริษัท ซีทูเอช จำกัด	6.75 - 8.00	19,950	22	-	19,972
บริษัท เทเลดีอค จำกัด	7.00 - 10.00	28,500	1,753	-	30,253
บริษัท สามย่านดาวทาวน์ จำกัด	7.00 - 8.00	123,709	17,245	-	140,954
บริษัท 3พีเจวี1 จำกัด	8.00	21,519	3,042	-	24,561
บริษัท 3พีเจวี2 จำกัด	8.00	66,586	9,413	-	75,999
บริษัท 3พีเจวี3 จำกัด	8.00	66,849	9,451	-	76,300
บริษัท 3พีเจวี4 จำกัด	8.00	115,681	16,354	-	132,035
บริษัท แคนนาบีเทค จำกัด	8.00 - 10.00	4,520	324	(4,844)	-
บริษัท ซีเอ็มซี ทัวร์100 จำกัด	10.00	2,300	177	-	2,477
		1,126,588	107,488	(4,844)	1,229,232

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย		
มูลค่าตามบัญชีสุทธิต้นปี	1,229,232	1,526,007
เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	281,960	187,229
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น	74,686	101,812
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืม	(196,866)	(512,570)
รับชำระคืนดอกเบี้ยค้างรับ	(22,470)	(68,402)
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	(4,520)
โอนย้ายจากการเปลี่ยนประเภทเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาว และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	(1,266,241)	(324)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิปลายปี	100,301	1,229,232

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทางถาม

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2568 บริษัทได้มีการจัดประเภทเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย ไปเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย (หมายเหตุข้อ 35 ง) เนื่องจากบริษัทมีเจตนาที่จะให้การสนับสนุนทางการเงินแก่บริษัทย่อย จึงกำหนดให้เงินให้กู้ยืมและดอกเบี้ยค้างรับดังกล่าวไม่มีภาระผูกพันที่ต้องชำระคืนภายใน 12 เดือน

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ง) เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี่ยค้างรับจากบริษัทย่อย - สุทธิ

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี่ยค้างรับจากบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 (พันบาท)				
	อัตราดอกเบี้ย	เงินให้กู้ยืม	ดอกเบี่ย	ค่าเผื่อ	
(ร้อยละ)	ระยะยาว	ค้างรับ	ผลขาดทุน	รวม	
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี่ยค้างรับ					
จากบริษัทย่อย - สุทธิ					
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	8.00	544,300	52,865	-	597,165
บริษัท สยามนคร จำกัด	6.75 - 10.00	180,253	28,702	-	208,955
บริษัท เทเลดีค จำกัด	6.75 - 10.00	28,800	4,225	(33,025)	-
บริษัท สามย่านดาวทาวน์ จำกัด	7.00 - 8.00	124,023	25,993	-	150,016
บริษัท 3พีเจวี1 จำกัด	8.00	21,519	4,764	-	26,283
บริษัท 3พีเจวี2 จำกัด	8.00 - 10.00	67,436	14,755	-	82,191
บริษัท 3พีเจวี3 จำกัด	8.00 - 10.00	66,949	14,803	-	81,752
บริษัท 3พีเจวี4 จำกัด	8.00 - 10.00	115,831	25,615	-	141,446
บริษัท แคนนาบีเทค จำกัด	8.00 - 10.00	4,680	733	(5,413)	-
บริษัท ซีเอ็มซี ทัวร์100 จำกัด	8.00 - 10.00	8,500	561	-	9,061
บริษัท ชีวาศัย จำกัด	10.00	70	-	-	70
		1,162,361	173,016	(38,438)	1,296,939

รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี่ยค้างรับจากบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	พ.ศ. 2568
	พันบาท
เงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี่ยค้างรับจากบริษัทย่อย	
มูลค่าตามบัญชีสุทธิต้นปี	-
เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	39,484
ดอกเบี่ยค้างรับเพิ่มขึ้น	24,807
รับโอนย้ายจากการเปลี่ยนประเภทเป็นเงินให้กู้ระยะยาว	1,266,241
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนจากเงินให้กู้ยืมระยะยาว	(33,593)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิปลายปี	1,296,939

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนที่มีกำหนดชำระคืนเมื่อครบกำหนดภายใน 2 ปีนับจากวันที่กู้ยืม และส่วนที่มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม ซึ่งถูกโอนย้ายจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี่ยค้างรับจากบริษัทย่อย (หมายเหตุข้อ 35 ค) เนื่องจากบริษัทมีเจตนาที่จะให้การสนับสนุนทางการเงินแก่บริษัทย่อย จึงกำหนดให้เงินให้กู้ยืมและดอกเบี่ยค้างรับดังกล่าวไม่มีภาระผูกพันที่ต้องชำระคืนภายใน 12 เดือน

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

จ) สินทรัพย์หมุนเวียน และ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - เงินมัดจำค่าวัสดุ				
บริษัทย่อย				
บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	-	-	319	319
	-	-	319	319
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - เงินประกันทั่วไป				
บริษัทย่อย				
บริษัท สยามนคร จำกัด	-	-	4,909	4,909
	-	-	4,909	4,909

ฉ) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นจากบริษัทย่อยและบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดค้างชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 และ พ.ศ. 2567 ที่เกิดจากการซื้อสินค้าและรับบริการประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัทย่อย				
บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	-	-	48,546	56,167
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,043	807	-	-
	1,043	807	48,546	56,167
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย				
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	2	941
บริษัท สยามนคร จำกัด	-	-	8,997	3,088
บริษัท ซีทูเอช จำกัด	-	-	58	26
บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	-	-	212	-
บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,582	1,658	1,554	1,580
	1,582	1,658	10,823	5,635

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ต้นทุนการก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ				
บริษัทย่อย				
บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	-	-	19,700	45,338
	-	-	19,700	45,338

ช) เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี่ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี่ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 (พันบาท)			
	อัตราดอกเบี้ย ถั่วเฉลี่ย (ร้อยละ)	เงินกู้ยืม ระยะสั้น	ดอกเบี่ย ค้างจ่าย	รวม
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี่ยค้างจ่าย แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ทเวลฟ์ มัลติพลาย แอสเซท จำกัด	7.00	3,500	168	3,668
		3,500	168	3,668
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 (พันบาท)			
	อัตราดอกเบี้ย ถั่วเฉลี่ย (ร้อยละ)	เงินกู้ยืม ระยะสั้น	ดอกเบี่ย ค้างจ่าย	รวม
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี่ยค้างจ่าย แก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ซีเมดิเทค จำกัด	8.01	59,300	7,670	66,970
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ทเวลฟ์ มัลติพลาย แอสเซท จำกัด	7.00	3,500	168	3,668
		62,800	7,838	70,638

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	
	พันบาท	พันบาท
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย		
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
มูลค่าตามบัญชีสุทธิต้นปี	-	60,909
เงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	3,500	114,800
ดอกเบี้ยค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	168	5,520
ชำระคืนเงินกู้ระยะสั้น	-	(110,000)
ชำระคืนดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	(591)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิปลายปี	3,668	70,638

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืม ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ข) เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บุคคล และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บุคคล และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 (พันบาท)			
	อัตราดอกเบี้ย			รวม
	ถัวเฉลี่ย (ร้อยละ)	เงินกู้ยืม ระยะยาว	ดอกเบี้ย ค้างจ่าย	
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย				
แก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
คณะกรรมการ	7.00	76,440	2,974	79,414
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	7.00	13,400	636	14,036
บริษัท ทเวลพี มัลติพลาาย แอสเซท จำกัด	10.00	160,000	6,424	166,424
		249,840	10,034	259,874

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 (พันบาท)			
	อัตราดอกเบี้ย			
	ถัวเฉลี่ย (ร้อยละ)	เงินกู้ยืม ระยะยาว	ดอกเบี้ย ค้างจ่าย	รวม
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย แก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
คณะกรรมการ	7.00	54,000	2,213	56,213
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	7.00	3,400	159	3,559
บริษัท ทเวลพี มัลติพลาย แอสเซท จำกัด	10.00	160,000	6,424	166,424
		217,400	8,796	226,196

รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	
	พันบาท	พันบาท
เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่าย แก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
มูลค่าตามบัญชีสุทธิต้นปี	-	-
เงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	249,840	217,400
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น	10,034	8,796
มูลค่าตามบัญชีสุทธิปลายปี	259,874	226,196

เงินกู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท

ฅ) ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาระผูกพันตามสัญญาที่ต้องใช้เงินทุน				
สัญญาที่ยังไม่รับรู้				
- ค่าออกแบบและค่าก่อสร้างโครงการ				
บริษัทย่อย	-	-	12,022	25,186
	-	-	12,022	25,186

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

ญ) การค้าประกันจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บริษัทได้รับการค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 3,910 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 1,785 ล้านบาท) และบริษัทมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินและบริษัทอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 1,423 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 686 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บริษัทย่อยได้รับการค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 1,129 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 1,089 ล้านบาท) และบริษัทย่อยมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินและบริษัทอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 258 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 237 ล้านบาท)

36 ภาวะผูกพันกับบุคคลและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มกิจการมีภาวะผูกพันกับบุคคลและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2567
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาวะผูกพันตามสัญญาที่ต้องใช้เงินทุน				
สัญญาที่ยังไม่รับรู้				
- ที่ดิน	220,613	241,973	-	11,360
- ค่าออกแบบและค่าก่อสร้างโครงการ	183,614	406,615	33,196	44,200
	404,227	648,588	33,196	55,560
ภาวะผูกพันอื่นๆ				
- ค่าโฆษณา	-	80	-	80
- หนังสือค้าประกันจากธนาคาร	158,549	152,149	35,418	35,418
- สัญญาอื่น ๆ	1,795	72,879	-	-
	160,344	225,108	35,418	35,498

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมประมาณ 1 ไร่ มูลค่า 1.37 ล้านบาท

37 ภาวะค้ำประกัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บริษัทมีภาวะค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อให้กับบริษัทย่อยจำนวน 1,994 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 2,185 ล้านบาท) และบริษัทย่อยมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินและบริษัทอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 589 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 833 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บริษัทย่อยมีภาวะค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อให้กับบริษัทจำนวน 2,121 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 619 ล้านบาท) และบริษัทมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 370 ล้านบาท (พ.ศ. 2567 : 203 ล้านบาท)

คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 คดีความของกลุ่มกิจการทั้งสิ้น 5 คดี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 : 7 คดี) โดยมีทุนทรัพย์รวม ดอกเบี้ย จำนวน 18.71 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 : 11.81 ล้านบาท)

ในระหว่างปี พ.ศ. 2568 คดีใหม่ที่มีสาระสำคัญต่อบริษัทย่อย ซึ่งบริษัทย่อยถูกฟ้องในฐานะจำเลยในคดีผิดสัญญาทั้งสิ้น 2 คดี โดยมีทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยทั้งสิ้น 8.91 ล้านบาท ดังนี้

- 1) ในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 บริษัทย่อยถูกฟ้องในฐานะจำเลยโดยบุคคลหนึ่งในคดีละเมิดชดใช้ค่าเสียหาย โดยมีทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยแล้วทั้งสิ้น 0.58 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 คดีดังกล่าวอยู่ในศาลชั้นต้น ระหว่างการนัดพิจารณา
- 2) ในเดือนกันยายน พ.ศ. 2568 บริษัทย่อยถูกฟ้องในฐานะจำเลยโดยนิติบุคคลหนึ่งในคดีผิดสัญญา ละเมิดชดใช้ค่าเสียหาย โดยมีทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยแล้วทั้งสิ้น 8.33 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 คดีดังกล่าวอยู่ในศาลชั้นต้น ระหว่างการนัดพิจารณา

นอกจากนี้ยังมีคดีความ 3 คดีที่ยกยอดมาจากรอบปีบัญชีวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 อยู่ระหว่างการนัดฟังคำพิพากษาจากการอุทธรณ์และเตรียมยื่นคำร้องต่อศาลฎีกา มีทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยจำนวน 9.80 ล้านบาท ฝ่ายบริหารมีการปรึกษากับฝ่ายกฎหมายภายใน และได้ประเมินความเป็นไปได้ที่จะชนะคดี จึงไม่มีการตั้งประมาณการหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ในระหว่างปี พ.ศ. 2568 กลุ่มกิจการมีคดีความที่เกิดขึ้นใหม่และคดีความเดิมจากปี พ.ศ. 2567 ซึ่งสิ้นสุดในปี พ.ศ. 2568 รวมทั้งสิ้นจำนวน 7 คดี โดยเป็นคดีที่กลุ่มกิจการถูกฟ้องในฐานะจำเลยในคดีผิดสัญญาชดใช้ค่าเสียหายผลงาน รวมทุนทรัพย์พร้อมดอกเบี้ยทั้งสิ้น 15.52 ล้านบาท ทั้งนี้ศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว

- สำหรับ 1 คดี ศาลพิพากษาให้บริษัทผ่อนชำระหนี้แก่เจ้าหนี้เป็นจำนวนเงินรวม 11.69 ล้านบาท จากยอดทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ย 12.09 ล้านบาท โดยระหว่างปีบริษัทได้ชำระเงินจำนวน 1.50 ล้านบาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 บริษัทได้บันทึกเป็นหนี้สินจากคดีความดังกล่าวเป็นหนี้สินหมุนเวียน จำนวน 6.00 ล้านบาท (หมายเหตุข้อ 26) และหนี้สินไม่หมุนเวียน 4.19 ล้านบาท
- สำหรับอีก 6 คดี กลุ่มกิจการได้รับรู้ค่าใช้จ่ายและได้ชำระเงินตามคำพิพากษาเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เป็นจำนวนเงินรวม 2.60 ล้านบาท จากยอดทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยทั้งสิ้น 3.43 ล้านบาท

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568

38 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในรายงาน

- 1) ณ วันที่ 19 มกราคม พ.ศ. 2569 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงขยายกำหนดชำระเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 781.88 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เป็นครบกำหนดชำระวันที่ 20 มกราคม พ.ศ. 2573 การขยายกำหนดชำระเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวจะช่วยเสริมสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทและรองรับแผนดำเนินงานในอนาคต
- 2) ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 บริษัทมีมติเห็นชอบแก้ไขเปลี่ยนแปลงวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ ครั้งที่ 2/2566 (CMC257A) จำนวน 332.80 ล้านบาท จากเดิม วันที่ 13 เมษายน พ.ศ. 2569 เป็นวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 ซึ่งบริษัทได้เตรียมเงินสำหรับไถ่ถอนหุ้นกู้ดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว การเปลี่ยนแปลงนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อลดภาระต้นทุนทางการเงินและเพื่อจัดการความเสี่ยงสภาพคล่องทางการเงินของบริษัท