|  |
| --- |
| **1 ข้อมูลทั่วไป** |

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (บริษัท) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ดังนี้

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

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รับจ้างก่อสร้าง ให้เช่า  
และให้บริการ

ข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลนี้แสดงในสกุลเงินบาทด้วยหน่วยพันบาท เว้นแต่ได้ระบุเป็นอย่างอื่น

ข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน   
พ.ศ. 2562

|  |
| --- |
| **2 เกณฑ์การจัดทำข้อมูลทางการเงิน** |

ข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงาน  
ทางการเงินระหว่างกาล และข้อกำหนดเพิ่มเติมอื่นเกี่ยวกับรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของรอบปีบัญชีวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

ข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลภาษาไทยที่จัดทำตามกฎหมาย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความแตกต่างกัน ให้ใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล  
ฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

|  |
| --- |
| **3 นโยบายการบัญชี** |

นโยบายการบัญชีที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเป็นนโยบายเดียวกันกับนโยบายการบัญชีที่ใช้ในการจัดทำ  
งบการเงินสำหรับงวดปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ยกเว้นเรื่องที่อธิบายในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 และนโยบายการบัญชีเพิ่มเติมที่นำมาใช้สำหรับรายการที่เกิดขึ้นใหม่ในงวดระหว่างกาลสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 มีดังนี้

รายได้จากการก่อสร้าง

รายได้จากการก่อสร้างรับรู้เมื่อกลุ่มกิจการปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติแล้วเสร็จตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา และส่งมอบบริการ  
ที่สัญญาว่าจะให้แก่ลูกค้าตลอดช่วงเวลาหนึ่ง การส่งมอบเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมบริการนั้น โดยกลุ่มกิจการวัดระดับความก้าวหน้าของภาระที่ต้องปฏิบัติดว้ยวิธีปัจจัยนำเข้า ในกรณีที่กลุ่มกิจการได้รับสิ่งตอบแทนเกินกว่าบริการที่ให้กลุ่มกิจการจะรับรู้สิ่งตอบแทนส่วนเกินดังกล่าวเป็นหนี้สินตามสัญญากับลูกค้า ในทางกลับกัน ถ้ากลุ่มกิจการได้รับสิ่งตอบแทนน้อยกว่าบริการที่ให้   
กลุ่มกิจการจะรับรู้สิ่งตอบแทนส่วนต่ำดังกล่าวเป็นลูกหนี้ตามสัญญากับลูกค้า

กลุ่มกิจการไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

|  |
| --- |
| **4 การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี** |

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มกิจการได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้ามาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม   
พ.ศ. 2562 โดยใช้วิธีรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้เป็นรายการปรับปรุงกับกำไรสะสม  
ต้นงวด (Modified retrospective) และไม่ปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ กลุ่มกิจการได้ใช้วิธีปฏิบัติที่ผ่อนปรนสำหรับสัญญาที่เสร็จสมบูรณ์แล้วและสัญญาที่มีการเปลี่ยนแปลงภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 มาถือปฏิบัติมีผลกระทบต่อวิธีปฏิบัติทางบัญชีของกลุ่มกิจการที่เป็นสาระสำคัญ  
ในเรื่องการบัญชีสำหรับข้อตกลงในสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 กลุ่มกิจการบันทึกรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยระบุภาระที่ต้องปฏิบัติ  
ในสัญญา (Performance Obligations) แยกเป็น 2 ข้อตกลงกับลูกค้าที่แตกต่างกัน คือ 1) การส่งมอบห้องชุดหรือบ้าน และ 2) การส่งมอบของแถมแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มกิจการได้ปรับปรุงผลกระทบจากรายการของแถม  
ที่ยังไม่ได้ส่งมอบ ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 โดยยังไม่รับรู้รายได้และต้นทุนของของแถมนั้น ผลกระทบของรายการนี้ทำให้รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับงวดสามเดือนลดลง 0.48 ล้านบาท และสำหรับงวดเก้าเดือนลดลง 0.48 ล้านบาท ในข้อมูลทางการเงินรวม ซึ่งในอดีตกลุ่มกิจการได้บันทึกรายได้และต้นทุนของแถมทันทีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์  
โดยไม่ได้คำนึงถึงการส่งมอบและไม่ได้แยกเป็น 2 ข้อตกลงภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้

ตารางต่อไปนี้แสดงจำนวนเงินของแต่ละรายการในข้อมูลทางการเงินในงวดปัจจุบันจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินเรื่องรายได้ฉบับใหม่เทียบกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับรายได้ฉบับก่อน

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **ข้อมูลทางการเงินรวม** | | |
|  | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | | |
|  | **สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562** | | |
| **งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ** | **จำนวนเงิน**  **ตามที่รายงาน** | **ผลกระทบจาก**  **TFRS 15** | **จำนวนเงิน**  **ตามมาตรฐาน**  **รายได้ฉบับก่อน** |
| **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** |
|  |  |  |  |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 304,321 | 479 | 304,800 |
| ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ | (177,702) | (479) | (178,181) |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **ข้อมูลทางการเงินรวม** | | |
|  | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | | |
|  | **สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562** | | |
| **งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ** | **จำนวนเงิน**  **ตามที่รายงาน** | **ผลกระทบจาก**  **TFRS 15** | **จำนวนเงิน**  **ตามมาตรฐาน**  **รายได้ฉบับก่อน** |
| **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** |
|  |  |  |  |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 1,003,470 | 479 | 1,003,949 |
| ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ | (576,339) | (479) | (576,818) |

|  |
| --- |
| **5 ประมาณการทางบัญชี** |

ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติที่มีผลกระทบต่อการนำนโยบายการบัญชีมาใช้ และจำนวนเงินของสินทรัพย์และหนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากประมาณการ

ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ ประมาณการของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานได้เปลี่ยนไปจากที่ใช้สำหรับงบการเงินของรอบปีบัญชี วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 เนื่องจากเมื่อวันที่ 5 เมษายน พ.ศ. 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับแก้ไขได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาโดยมีผลบังคับใช้ภายหลัง 30 วันนับจากวันที่ประกาศ ค่าชดเชยสำหรับพนักงานที่เกษียณอายุและ  
มีอายุงานมากกว่าหรือเท่ากับ 20 ปี จะเปลี่ยนจากจำนวน 300 วันของค่าจ้างอัตราสุดท้ายเป็น 400 วัน ผลกระทบของ  
การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 3.60 ล้านบาท และ 2.21 ล้านบาทตามลำดับ

|  |
| --- |
| **6 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน** |

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

ข้อมูลเกี่ยวกับรายได้และกำไรของข้อมูลตามส่วนงานของกลุ่มกิจการสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | **สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | **ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์** | | | |  | | | | **ธุรกิจให้เช่าอาคาร** | | | | **การตัดรายการบัญชี** | | | |  | | | |
|  | | **เพื่อขาย** | | | | **ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง** | | | | **สำนักงาน** | | | | **ระหว่างกัน** | | | | **ข้อมูลทางการเงินรวม** | | | |
|  | | **พ.ศ. 2562** | | **พ.ศ. 2561** | | **พ.ศ. 2562** | | **พ.ศ. 2561** | | **พ.ศ. 2562** | | **พ.ศ. 2561** | | **พ.ศ. 2562** | | **พ.ศ. 2561** | | **พ.ศ. 2562** | | **พ.ศ. 2561** | |
|  | | **พันบาท** | | **พันบาท** | | **พันบาท** | | **พันบาท** | | **พันบาท** | | **พันบาท** | | **พันบาท** | | **พันบาท** | | **พันบาท** | | **พันบาท** | |
|  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| รายได้จากลูกค้าภายนอก | | 304,321 | | 526,252 | | 14,771 | | 8,036 | | - | | - | | - | | - | | 319,092 | | 534,288 | |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | | - | | - | | 55,969 | | 29,939 | | 10,567 | | 12,450 | | (66,536) | | (42,389) | | - | | - | |
| รวม | | 304,321 | | 526,252 | | 70,740 | | 37,975 | | 10,567 | | 12,450 | | (66,536) | | (42,389) | | 319,092 | | 534,288 | |
| ดอกเบี้ยรับ | | 9,664 | | 12,324 | | 24 | | 59 | | - | | - | | (9,582) | | (12,314) | | 106 | | 69 | |
| รายได้อื่น | | 817 | | 2,632 | | 6,521 | | 12,442 | | 646 | | 1,501 | | - | | (1,914) | | 7,984 | | 14,661 | |
| รวมรายได้ | | 314,802 | | 541,208 | | 77,285 | | 50,476 | | 11,213 | | 13,951 | | (76,118) | | (56,617) | | 327,182 | | 549,018 | |
| กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตาม | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| ส่วนงานก่อนภาษีเงินได้ | | 3,854 | | 74,283 | | (24,753) | | (20,013) | | 4,893 | | 7,227 | | 4,715 | | 23,935 | | (11,291) | | 85,432 | |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | (6,149) | | (22,201) | |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | | (17,440) | | 63,231 | |
|  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| จังหวะเวลาการรับรู้รายได้ |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| เมื่อปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้น |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| (point in time) | 304,321 | | 526,252 | | - | | - | | - | | - | | - | | - | | 304,321 | | 526,252 | |
| ตลอดช่วงเวลาที่ปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติ |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| (over time) | - | | - | | 70,740 | | 37,975 | | 10,567 | | 12,450 | | (66,536) | | (42,389) | | 14,771 | | 8,036 | |
| รวม | 304,321 | | 526,252 | | 70,740 | | 37,975 | | 10,567 | | 12,450 | | (66,536) | | (42,389) | | 319,092 | | 534,288 | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | | | | | | | | | |
|  | **ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์** | |  | | **ธุรกิจให้เช่าอาคาร** | | **การตัดรายการบัญชี** | |  | |
|  | **เพื่อขาย** | | **ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง** | | **สำนักงาน** | | **ระหว่างกัน** | | **ข้อมูลทางการเงินรวม** | |
|  | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** |
|  | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากลูกค้าภายนอก | 1,003,470 | 1,501,948 | 59,905 | 8,036 | - | - | - | - | 1,063,375 | 1,509,984 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | - | - | 147,345 | 132,030 | 32,950 | 36,913 | (180,295) | (168,943) | - | - |
| รวม | 1,003,470 | 1,501,948 | 207,250 | 140,066 | 32,950 | 36,913 | (180,295) | (168,943) | 1,063,375 | 1,509,984 |
| ดอกเบี้ยรับ | 40,740 | 42,324 | 170 | 108 | 2 | 2 | (39,662) | (41,368) | 1,250 | 1,066 |
| รายได้อื่น | 3,167 | 13,136 | 29,577 | 28,891 | 2,535 | 2,353 | (450) | (6,652) | 34,829 | 37,728 |
| รวมรายได้ | 1,047,377 | 1,557,408 | 236,997 | 169,065 | 35,487 | 39,268 | (220,407) | (216,963) | 1,099,454 | 1,548,778 |
| กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตาม |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ส่วนงานก่อนภาษีเงินได้ | 50,050 | 212,784 | (59,942) | (37,839) | 14,337 | 20,604 | 44,934 | 46,403 | 49,379 | 241,952 |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ |  |  |  |  |  |  |  |  | (30,384) | (55,626) |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด |  |  |  |  |  |  |  |  | 18,995 | 186,326 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| จังหวะเวลาการรับรู้รายได้ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เมื่อปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้น |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| (point in time) | 1,003,470 | 1,501,948 | - | - | - | - | - | - | 1,003,470 | 1,501,948 |
| ตลอดช่วงเวลาที่ปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| (over time) | - | - | 207,250 | 140,066 | 32,950 | 36,913 | (180,295) | (168,943) | 59,905 | 8,036 |
| รวม | 1,003,470 | 1,501,948 | 207,250 | 140,066 | 32,950 | 36,913 | (180,295) | (168,943) | 1,063,375 | 1,509,984 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์** | |  | | **ธุรกิจให้เช่าอาคาร** | | **การตัดรายการบัญชี** | |  | |
|  | **เพื่อขาย** | | **ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง** | | **สำนักงาน** | | **ระหว่างกัน** | | **ข้อมูลทางการเงินรวม** | |
|  | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** |
|  | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** |
|  | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| สินทรัพย์ตามส่วนงาน | 5,475,701 | 6,123,866 | 444,249 | 404,031 | 194,966 | 166,601 | (1,059,148) | (1,424,848) | 5,055,768 | 5,269,650 |
| สินทรัพย์ที่ไม่ได้ปันส่วน | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| สินทรัพย์ทั้งสิ้นตามงบการเงินรวม | 5,475,701 | 6,123,866 | 444,249 | 404,031 | 194,966 | 166,601 | (1,059,148) | (1,424,848) | 5,055,768 | 5,269,650 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| หนี้สินตามส่วนงาน | 2,641,449 | 3,280,146 | 438,842 | 389,048 | 64,535 | 47,746 | (694,303) | (1,073,889) | 2,450,523 | 2,643,051 |
| หนี้สินที่ไม่ได้ปันส่วน | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| หนี้สินทั้งสิ้นตามงบการเงินรวม | 2,641,449 | 3,280,146 | 438,842 | 389,048 | 64,535 | 47,746 | (694,303) | (1,073,889) | 2,450,523 | 2,643,051 |

ข้อมูลรายได้ตามส่วนงานสำหรับงวด 3 เดือน และ 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2561 จัดทำขึ้นภายใต้ มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 18 ดังนั้นข้อมูลรายได้ตามส่วนงานที่แสดงในงวดปัจจุบันและงวดก่อน  
จึงไม่สามารถเปรียบเทียบกันได้ อย่างไรก็ตาม ข้อมูลรายได้เปรียบเทียบได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 4

|  |
| --- |
| **7 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ** |

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ข้อมูลทางการเงินรวม** | | **ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ตรวจสอบแล้ว)** | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ตรวจสอบแล้ว)** |
|  | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** |
|  | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** |
|  | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** |
|  |  |  |  |  |
| ลูกหนี้การค้า - บุคคลหรือกิจการอื่นๆ | 15,164 | 17,508 | 1,509 | 1,509 |
| - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน  (หมายเหตุข้อ 16 ก)) | 1,340 | - | - | - |
| หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ | (5,846) | (3,870) | (1,509) | (1,401) |
| ลูกหนี้การค้า - สุทธิ | 10,658 | 13,638 | - | 108 |
|  |  |  |  |  |
| ลูกหนี้อื่น - บริษัทย่อย (หมายเหตุข้อ 16 ก)) | - | - | 8,939 | 33,664 |
| - บุคคลหรือกิจการอื่นๆ | 38,664 | 8,985 | 451 | 452 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง | 4,654 | 1,092 | - | - |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า | 16,395 | 17,071 | 6,083 | 5,810 |
| อื่นๆ | 4,376 | 6,398 | 1,086 | 1,693 |
|  | 74,747 | 47,184 | 16,559 | 41,727 |

ลูกหนี้การค้า สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ข้อมูลทางการเงินรวม** | | **ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ** | |
|  | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ตรวจสอบแล้ว)** | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ตรวจสอบแล้ว)** |
|  | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** |
|  | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** |
|  | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** |
|  |  |  |  |  |
| ยังไม่ครบกำหนดชำระ | 5,384 | 5,372 | - | - |
| ไม่เกิน 3 เดือน | 2,684 | 8,985 | - | 108 |
| 3 - 6 เดือน | 1,700 | 1,361 | 108 | - |
| 6 - 12 เดือน | 2,653 | 258 | - | - |
| เกินกว่า 12 เดือน | 4,083 | 1,532 | 1,401 | 1,401 |
|  | 16,504 | 17,508 | 1,509 | 1,509 |
| หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ | (5,846) | (3,870) | (1,509) | (1,401) |
|  | 10,658 | 13,638 | - | 108 |

|  |
| --- |
| **8 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา - สุทธิ** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ข้อมูลทางการเงินรวม** | | **ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ** | |
|  | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ตรวจสอบแล้ว)** | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ตรวจสอบแล้ว)** |
|  | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** |
|  | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** |
|  | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** |
|  |  |  |  |  |
| ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน | 1,142,610 | 1,379,533 | 724,198 | 846,675 |
| ค่าก่อสร้างและอื่นๆ | 608,034 | 319,022 | 415,811 | 188,530 |
| ต้นทุนการกู้ยืม | 307,631 | 247,869 | 202,401 | 165,978 |
| ห้องชุดพร้อมขาย | 1,023,088 | 1,554,272 | 222,114 | 283,444 |
| บ้านพร้อมขาย | 165,259 | 199,575 | 176,579 | 208,743 |
| วัตถุดิบ | 28,706 | 18,649 | - | - |
| งานระหว่างทำ | 21,166 | 16,338 | - | - |
| สินค้าสำเร็จรูป | 30,204 | 24,627 | - | - |
| รวม | 3,326,698 | 3,759,885 | 1,741,103 | 1,693,370 |
|  |  |  |  |  |
| หัก โอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง |  |  |  |  |
| การพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ |  |  |  |  |
| รอการพัฒนา | - | (259,851) | - | (131,613) |
| หัก หัก ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ |  |  |  |  |
| อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา |  |  |  |  |
| * - บ้านพร้อมขาย | (51,420) | (51,420) | (51,420) | (51,420) |
| * - ห้องชุดพร้อมขาย | (261) | (261) | (261) | (261) |
| * สุทธิ | 3,275,017 | 3,448,353 | 1,689,422 | 1,510,076 |
|  |  |  |  |  |
| ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน |  |  |  |  |
| พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างงวด/ปี | 80,616 | 114,845 | 45,087 | 77,516 |
|  |  |  |  |  |
| อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม (ร้อยละต่อปี) | 5.45 - 7.25 | 5.74 - 9.34 | 6.02 - 7.25 | 6.25 - 8.69 |

|  |
| --- |
| **9 สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน** |

สินทรัพย์ที่กลุ่มกิจการใช้เป็นหลักประกัน ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ข้อมูลทางการเงินรวม** | | **ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ตรวจสอบแล้ว)** | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ตรวจสอบแล้ว)** |
|  | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** |
|  | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** |
|  | **ล้านบาท** | **ล้านบาท** | **ล้านบาท** | **ล้านบาท** |
|  |  |  |  |  |
| 1. โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | 2,932 | 2,837 | 1,523 | 1,229 |
| 1. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน | 30 | 14 | 17 | 2 |
| 1. โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา | 623 | 806 | 495 | 681 |
| 1. สิทธิการเช่า | 12 | 13 | - | - |
| 1. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ |  |  |  |  |
| (อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร) | 101 | 102 | - | - |
|  | 3,698 | 3,772 | 2,035 | 1,912 |

รายละเอียด

1. บริษัทและบริษัทย่อยได้นำโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาไปจดจำนอง เพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงิน
2. บริษัทและบริษัทย่อยนำเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำไปวางไว้กับสถาบันการเงินเพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี   
   เงินกู้ยืมระยะยาวและหนังสือค้ำประกันของบริษัทและบริษัทย่อย
3. บริษัทได้นำโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่บริษัท  
   และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับจากสถาบันการเงิน
4. บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้นำสิทธิการเช่าที่ดินไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่บริษัทย่อยได้รับ  
   จากสถาบันการเงินดังกล่าว
5. บริษัทและบริษัทย่อยได้นำอาคารและส่วนปรับปรุงอาคารไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะยาว  
   กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง

|  |
| --- |
| **10 เงินลงทุนเผื่อขาย** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **ข้อมูลทางการเงินรวม และ**  **ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ** | |
|  | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ตรวจสอบแล้ว)** |
|  | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** |
|  | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** |
|  | **พันบาท** | **พันบาท** |
|  |  |  |
| ราคาตามบัญชีต้นงวด - สุทธิ | 101,528 | 46,141 |
| การลงทุนเพิ่มขึ้น | 259,200 | 55,000 |
| การขายเงินลงทุน | (360,728) | - |
| การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเผื่อขาย | - | 387 |
| ราคาตามบัญชีปลายงวด - สุทธิ | - | 101,528 |

ในปี พ.ศ. 2561 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเผื่อขาย อ้างอิงจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (“NAV”) ที่เผยแพร่โดยบริษัทบริหารจัดการ มูลค่ายุติธรรมนี้ถูกจัดอยู่ในระดับที่ 2 ของลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม บริษัทได้นำเงินลงทุนเผื่อขายทั้งหมดไปจำนำเพื่อ  
เป็นหลักประกันแก่บริษัทผู้จัดการจำหน่ายหุ้นกู้ของบริษัท ในกรณีบริษัทผิดนัดชำระหุ้นกู้ต่อผู้ลงทุน

|  |
| --- |
| **11 เงินลงทุนในบริษัทย่อย** |

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | |
|  | **ลักษณะธุรกิจ** | **สัดส่วนความเป็นเจ้าของ** | | **ทุนชำระแล้ว** | | **ราคาทุน** | | **เงินปันผลรับ** | |
|  |  | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)**  **30 กันยายน**  **พ.ศ. 2562** | **(ตรวจสอบแล้ว)**  **31 ธันวาคม**  **พ.ศ. 2561** | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)**  **30 กันยายน**  **พ.ศ. 2562** | **(ตรวจสอบแล้ว)**  **31 ธันวาคม**  **พ.ศ. 2561** | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)**  **30 กันยายน**  **พ.ศ. 2562** | **(ตรวจสอบแล้ว)**  **31 ธันวาคม**  **พ.ศ. 2561** | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)**  **30 กันยายน**  **พ.ศ. 2562** | **(ตรวจสอบแล้ว)**  **31 ธันวาคม**  **พ.ศ. 2561** |
|  |  | **(ร้อยละ)** | | **(พันบาท)** | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท พระยาพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 99.99 | 99.99 | 30,000 | 30,000 | 29,999 | 29,999 | - | 269,994 |
| บริษัท ไทยสยามนคร พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | รับเหมาก่อสร้าง | 99.98 | 99.98 | 100,000 | 50,000 | 99,983 | 49,992 | - | - |
| บริษัท สยามมหานคร พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  และให้เช่าพื้นที่  อาคารสำนักงาน | 99.93 | 99.93 | 80,000 | 80,000 | 78,945 | 78,945 | - | - |
| รวม |  |  |  | 210,000 | 160,000 | 208,927 | 158,936 | - | 269,994 |

บริษัทย่อยทั้งหมดดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสามารถวิเคราะห์ได้ดังต่อไปนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ** | |
|  | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ตรวจสอบแล้ว)** |
|  | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** |
|  | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** |
|  | **พันบาท** | **พันบาท** |
|  |  |  |
| ราคาตามบัญชีต้นงวด - สุทธิ | 158,936 | 112,943 |
| การลงทุนเพิ่มขึ้น | 49,991 | 45,993 |
| ราคาตามบัญชีปลายงวด - สุทธิ | 208,927 | 158,936 |

**การเพิ่มเงินลงทุนในบริษัท ไทยสยามนคร พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ไทยสยามนคร พร็อพเพอร์ตี้”)**

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1 ประจำปี พ.ศ. 2562 เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุน  
จดทะเบียนของไทยสยามนคร พร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จากหุ้นสามัญจำนวน 500,000 หุ้น เป็นหุ้นสามัญจำนวน1,000,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท โดยเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 ไทยสยามนคร พร็อพเพอร์ตี้ ได้รับค่าหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มจำนวน 500,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 50 ล้านบาท โดยมีมูลค่าหุ้นที่ชำระแล้วตามมูลค่าที่ตราไว้ และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 จากการเพิ่มทุนดังกล่าว   
ทำให้บริษัทมีเงินลงทุนเพิ่มขึ้น 49.99 ล้านบาท ตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของบริษัท

|  |
| --- |
| **12 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ** |

รายการเคลื่อนไหวสำหรับที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | **ข้อมูลทางการเงิน** |
|  | **ข้อมูลทางการเงินรวม** | **เฉพาะกิจการ** |
|  | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | |
|  | **พันบาท** | **พันบาท** |
|  |  |  |
| **สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562** |  |  |
| ราคาตามบัญชีต้นงวด - สุทธิ | 217,936 | 35,424 |
| ซื้อสินทรัพย์ | 31,197 | 6,923 |
| โอนไปสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | (21,269) | (21,269) |
| ค่าเสื่อมราคา | (15,575) | (920) |
| ราคาตามบัญชีปลายงวด - สุทธิ | 212,289 | 20,158 |

ในระหว่างงวด บริษัทได้โอนย้ายสำนักงานขายและห้องตัวอย่างที่มีอายุไม่ถึง 1 ปี ไปเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เป็นจำนวนเงิน   
21.27 ล้านบาท

|  |
| --- |
| **13 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น** |

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ข้อมูลทางการเงินรวม** | | **ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ตรวจสอบแล้ว)** | | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ตรวจสอบแล้ว)** |
|  | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** | | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** |
|  | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** | | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** |
|  | **พันบาท** | **พันบาท** | | **พันบาท** | **พันบาท** |
|  |  |  | |  |  |
| เจ้าหนี้การค้า - บุคคลหรือกิจการอื่น | 138,864 | 110,153 | | 39,013 | 13,430 |
| - บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน |  |  | |  |  |
| (หมายเหตุข้อ 16 ง)) | 798 | 1,191 | | 37,255 | 46,688 |
|  | 139,662 | 111,344 | | 76,268 | 60,118 |
|  |  |  | |  |  |
| เจ้าหนี้อื่น - บุคคลหรือกิจการอื่น | 42,055 | 31,037 | | 22,991 | 10,708 |
| - บริษัทย่อย บุคคลและกิจการ |  |  | |  |  |
| ที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 16 ง)) | 2,639 | 1,895 | | 3,756 | 9,937 |
|  | 44,694 | 32,932 | | 26,747 | 20,645 |
|  |  |  | |  |  |
| เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า - บุคคลหรือกิจการอื่น | 37,013 | 41,061 | | 20,801 | 16,225 |
|  | 37,013 | 41,061 | | 20,801 | 16,225 |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย | 6,315 | 4,130 | | 4,099 | 3,155 |
| อื่นๆ | 15,374 | 26,993 | | 6,606 | 13,158 |
|  | 243,058 | 216,460 | | 134,521 | 113,301 |

|  |
| --- |
| **14 เงินกู้ยืม** |

เงินกู้ยืม ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ข้อมูลทางการเงินรวม** | | **ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ** | |
|  | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ตรวจสอบแล้ว)** | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ตรวจสอบแล้ว)** |
|  | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** |
|  | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** |
|  | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** |
|  |  |  |  |  |
| ส่วนของหมุนเวียน |  |  |  |  |
| เงินเบิกเกินบัญชี | 158,309 | 29,742 | 35,226 | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน |  |  |  |  |
| - เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันทางการเงิน | 195,979 | 29,408 | 51,778 | 29,408 |
| - ตั๋วสัญญาใช้เงินจากสถาบันทางการเงิน | 204,754 | 173,816 | 95,000 | 78,816 |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น |  |  |  |  |
| จากสถาบันการเงิน | 559,042 | 232,966 | 182,004 | 108,224 |
|  |  |  |  |  |
| หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | 475,554 | - | 475,554 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึง |  |  |  |  |
| กำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 405,764 | 466,255 | 51,761 | 245,209 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนด |  |  |  |  |
| ชำระภายในหนึ่งปี | 405,764 | 941,809 | 51,761 | 720,763 |
|  |  |  |  |  |
| ส่วนของไม่หมุนเวียน |  |  |  |  |
| หุ้นกู้ | 428,769 | - | 428,769 | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 704,863 | 1,159,563 | 378,778 | 438,737 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ | 1,133,632 | 1,159,563 | 807,547 | 438,737 |
| รวมเงินกู้ยืม | 2,098,438 | 2,334,338 | 1,041,312 | 1,267,724 |

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 เงินกู้ยืมระยะสั้นของกลุ่มกิจการเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและเงินกู้ตามตั๋วสัญญาใช้เงิน  
ที่กลุ่มกิจการออกให้กับสถาบันการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ถึงร้อยละ 8.20 ต่อปี (31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 : ร้อยละ 6.25   
ถึงร้อยละ 10.00 ต่อปี) และจะครบกำหนดชำระคืนภายใน 1 ปี

14.1 รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด** | |
|  | **วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | |
|  |  | **ข้อมูลทางการเงิน** |
|  | **ข้อมูลทางการเงินรวม** | **เฉพาะกิจการ** |
|  | **พันบาท** | **พันบาท** |
|  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี |  |  |
| ราคาตามบัญชีต้นงวด | 466,255 | 245,209 |
| รับโอนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 904,039 | 114,551 |
| จ่ายชำระเงินกู้ยืม | (964,530) | (307,999) |
| ราคาตามบัญชีปลายงวด | 405,764 | 51,761 |
|  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน |  |  |
| ราคาตามบัญชีต้นงวด | 1,159,563 | 438,737 |
| เงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น | 454,597 | 58,500 |
| โอนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (904,039) | (114,551) |
| ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม | (13,833) | (7,037) |
| ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม | 8,575 | 3,129 |
| ราคาตามบัญชีปลายงวด | 704,863 | 378,778 |

ยอดคงเหลือเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีการขยายระยะเวลาการชำระหนี้และเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นระหว่างงวด ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)** | |  | **หลักประกัน** | | **มีการขยาย** |
| **ประเภทเงินกู้** | **จำนวนเงิน**  **(พันบาท)** | **วันครบกำหนด** | **30 กันยายน พ.ศ. 2562** | **31 ธันวาคม**  **พ.ศ. 2561** | **การชำระ**  **ดอกเบี้ย** | **30 กันยายน พ.ศ. 2562** | **31 ธันวาคม**  **พ.ศ. 2561** | **ระยะเวลา**  **การชำระหนี้** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัท** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ระยะยาว | 76,000 | 29 มีนาคม พ.ศ. 2562 | MLR + 1.00 | MLR + 1.00 | รายเดือน | ก | ก | ขยายระยะเวลาถึง 30 มีนาคม  พ.ศ. 2565 |
| ระยะยาว | 89,800 | 19 เมษายน พ.ศ. 2562 | MLR + 1.00 | MLR + 1.00 | รายเดือน | ก | ก | ขยายระยะเวลาถึง  19 เมษายน  พ.ศ. 2565 |
| ระยะยาว | 13,750 | 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 | MLR | MLR | รายเดือน | ก | ก | ขยายระยะเวลาถึง  25 พฤษภาคม  พ.ศ. 2564 |
| ระยะยาว | 58,500 | 16 มิถุนายน พ.ศ. 2567 | MLR + 1.00 | - | รายเดือน | ก | - | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รวมของบริษัท | 238,050 |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)** | |  | **หลักประกัน** | | | **มีการขยาย** | |
| **ประเภทเงินกู้** | **จำนวนเงิน**  **(พันบาท)** | **วันครบกำหนด** | **30 กันยายน พ.ศ. 2562** | **31 ธันวาคม**  **พ.ศ. 2561** | **การชำระ**  **ดอกเบี้ย** | | **30 กันยายน พ.ศ. 2562** | **31 ธันวาคม**  **พ.ศ. 2561** | | **ระยะเวลา**  **การชำระหนี้** |
|  |  |  |  |  |  | |  |  | |  |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |  | |  |  | |  |
| ระยะยาว | 123,500 | 9 กันยายน พ.ศ. 2561 | MLR + 1.00 | MLR + 1.00 | รายเดือน | | ก | ก | | ขยายระยะเวลาถึง |
|  |  |  |  |  |  | |  |  | | 9 มีนาคม  พ.ศ. 2564 |
| ระยะยาว | 16,217 | 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 | MLR | - | รายเดือน | | ก, ข | - | | - |
| ระยะยาว | 21,661 | 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 | MLR + 1.00 | - | รายเดือน | | ก, ข | - | | - |
| ระยะยาว | 26,800 | 5 กรกฎาคม พ.ศ. 2565 | MLR - 0.50 | - | รายเดือน | | ก | - | | - |
| ระยะยาว | 60,000 | 10 ธันวาคม พ.ศ. 2566 | MLR + 0.875 | - | รายเดือน | | ก | - | | - |
|  |  |  |  |  |  | |  |  | |  |
| รวมของบริษัทย่อย | 248,178 |  |  |  |  | |  |  | |  |

**หมายเหตุ**

1. โฉนดที่ดินของโครงการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมทั้งต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน
2. อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารเป็นหลักประกัน

14.2 รายการเคลื่อนไหวสำหรับหุ้นกู้สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

|  |  |
| --- | --- |
|  | **ข้อมูลทางการเงินรวม และ**  **ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ** |
|  | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)**  **สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุด**  **วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562** |
|  | **พันบาท** |
| หุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี |  |
| ราคาตามบัญชีต้นงวด | 475,554 |
| ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้ | 3,546 |
| จ่ายคืนหุ้นกู้ | (479,100) |
| ราคาตามบัญชีปลายงวด | - |
|  |  |
| หุ้นกู้ |  |
| ราคาตามบัญชีต้นงวด | - |
| การออกหุ้นกู้ | 440,900 |
| ค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้ | (15,059) |
| ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้ | 2,928 |
| ราคาตามบัญชีปลายงวด | 428,769 |

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

บริษัทมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ครั้งนี้เพื่อลงทุนในกิจการทั่วไป และ/หรือ ใช้จ่ายคืนเงินกู้ และ/หรือ   
ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ

14.3 ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ มีดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ข้อมูลทางการเงินรวม** | | **ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ตรวจสอบแล้ว)** | | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ตรวจสอบแล้ว)** | |
|  | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** | | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** | |
|  | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** | | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** | |
|  | **พันบาท** | **พันบาท** | | **พันบาท** | **พันบาท** | |
|  |  |  | |  |  | |
| **วงเงินเบิกเกินบัญชีที่ยังไม่ได้เบิกใช้** | 29,692 | 124,550 | | 2,274 | 27,500 | |
| **วงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาว** |  |  | |  |  | |
| **ที่ยังไม่ได้เบิกใช้** |  |  | |  |  | |
| เงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยลอยตัว |  |  | |  |  | |
| - ครบกำหนดภายใน 1 ปี | 170,923 | 379,045 | | - | 301,184 | |
| - ครบกำหนดเกิน 1 ปี | 3,280,000 | 2,375,273 | | 2,132,529 | 1,817,533 | |
| รวมวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ | 3,480,615 | 2,878,868 | | 2,134,803 | 2,146,217 | |

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมส่วนที่หมุนเวียนมีมูลค่าใกล้เคียงราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมจัดอยู่ในระดับชั้นมูลค่ายุติธรรมระดับ 2 ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในตลาดที่สังเกตได้ที่มีอยู่ และคำนวณกระแสเงินสดในอนาคต คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในตลาด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินมีมูลค่าใกล้เคียงราคาตามบัญชีเนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

|  |
| --- |
| **15 รายได้อื่น** |

รายได้อื่นสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | | | |
|  | **ข้อมูลทางการเงินรวม** | | **ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ** | |
|  | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** |
|  | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** |
|  |  |  |  |  |
| รายได้จากการยกเลิกสัญญา | 639 | 524 | 266 | 233 |
| รายได้จากการให้เช่าเครื่องจักร | 4,718 | 8,985 | - | - |
| รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง | 1,730 | 625 | - | - |
| เงินเบี้ยปรับรับจากผู้รับเหมา | - | 2,731 | - | - |
| ดอกเบี้ยรับ | 106 | 69 | 9,662 | 12,170 |
| อื่นๆ | 897 | 1,796 | 103 | 1,989 |
| รวม | 8,090 | 14,730 | 10,031 | 14,392 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | | | |
|  | **ข้อมูลทางการเงินรวม** | | **ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ** | |
|  | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** |
|  | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** |
|  |  |  |  |  |
| รายได้จากการยกเลิกสัญญา | 2,248 | 1,598 | 417 | 403 |
| รายได้จากการให้เช่าเครื่องจักร | 17,293 | 16,808 | - | - |
| รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง | 7,666 | 3,313 | - | - |
| เงินเบี้ยปรับรับจากผู้รับเหมา | - | 7,607 | - | - |
| เงินชดเชยจากเบี้ยประกันภัย | 4,331 | 4,558 | - | - |
| ดอกเบี้ยรับ | 1,250 | 1,066 | 40,714 | 41,407 |
| อื่นๆ | 3,291 | 3,844 | 647 | 6,503 |
| รวม | 36,079 | 38,794 | 41,778 | 48,313 |

|  |
| --- |
| **16 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |

กิจการและบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท บริษัทร่วมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิออกเสียงของบริษัทซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของบริษัทตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ชื่อกิจการ** | **ประเทศที่จัดตั้ง/สัญชาติ** | **ลักษณะความสัมพันธ์** |
|  |  |  |
| ห้างหุ้นส่วนจำกัด วงเวียนใหญ่ขนส่ง | ไทย | มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน |
| บริษัท ทเวลฟ์ มัลติพลาย แอสเซท จำกัด | ไทย | มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน |
| บริษัท เจ้าพระยาเอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ | ไทย | มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับบริษัทย่อยของบริษัท |
| คอนสตรัคชั่น จำกัด |  |  |
| บริษัท ทรานเน็กซ์ เซอร์วิส จำกัด | ไทย | มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ |
| บริษัท บางกอกไทยพร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ | ไทย | มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีกรรมการร่วมกันกับกลุ่มกิจการ |
| คอนสตรัคชั่น จำกัด |  |  |
| 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 |
| ผู้บริหารสำคัญ | ไทย | บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผนสั่งการและ |
|  |  | ควบคุมกิจกรรมต่างๆของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | ไทย | ผู้ถือหุ้นหลักและ/หรือกรรมการของกลุ่มกิจการ |

หุ้นของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 78.32 ถือครองโดยครอบครัว แพทยานันท์ ทั้งทางตรงและทางอ้อม

รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ**  **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | |
| **สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่** |  | **30 กันยายน** | **30 กันยายน** |
|  |  | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** |
|  | **บริษัทย่อย** | **พันบาท** | **พันบาท** |
|  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยรับ | บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 31,902 | 26,733 |
|  | บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 6,819 | 11,368 |
|  | บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 942 | 2,369 |
|  |  | 39,663 | 40,470 |
|  |  |  |  |
| ค่างานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง | บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | - | 647 |
|  |  | - | 647 |
|  |  |  |  |
| ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย | บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 805 | 59 |
|  | บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 16,546 | 18,525 |
|  |  | 17,351 | 18,584 |
|  |  |  |  |
| รายได้อื่น | บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | - | 3,945 |
|  | บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | - | 1,241 |
|  | บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | - | 448 |
|  |  | - | 5,634 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | | | |
|  | **ข้อมูลทางการเงินรวม** | | **ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ** | |
|  | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** |
|  | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** |
|  |  |  |  |  |
| **ผู้บริหารสำคัญ** |  |  |  |  |
| ค่าตอบแทนผู้บริหาร | 21,819 | 18,380 | 5,607 | 13,190 |
| ผลประโยชน์ผู้บริหาร | 4,283 | 1,970 | 2,549 | 1,384 |
| ค่าเช่า | 51 | 75 | 51 | 65 |
| รายได้จากการขายสินค้า | 60 | - | - | - |
| ดอกเบี้ยจ่าย | - | 9 | - | 4 |
| ค่าส่วนกลางและค่าใช้จ่ายอื่นๆ | 923 | 921 | 923 | 921 |
|  |  |  |  |  |
| **กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |
| ค่างานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง | 1,466 | 368 | - | - |
| ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย | 3,615 | 2,688 | 300 | 29 |

บริษัทเรียกเก็บดอกเบี้ยจากบริษัทย่อยสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นในอัตราร้อยละ 8.00 - 10.00 ต่อปี (พ.ศ. 2561 : อัตราร้อยละ 7.10 - 10.50 ต่อปี)

ค่างานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง ค่าเช่าและบริการจ่ายคิดราคาตามสัญญา

ค่าตอบแทนผู้บริหารได้แก่ ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารได้รับจากบริษัทโดยความหมายของคำว่า “ผู้บริหาร” เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ค่าตอบแทนกรรมการเป็นค่าตอบแทนที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัท

ภาระผูกพันผลประโยชน์ผู้บริหารเป็นผลประโยชน์ที่จะได้รับเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งคำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ

กลุ่มกิจการจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมกรรมการในอัตราร้อยละ 0.37 ต่อปี

1. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจากบริษัทย่อย

ยอดค้างชำระ ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ที่เกิดจากการให้บริการ ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ข้อมูลทางการเงินรวม** | | **ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ** | |
|  | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ตรวจสอบแล้ว)** | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ตรวจสอบแล้ว)** |
|  | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** |
|  | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** |
|  | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** |
|  |  |  |  |  |
| **ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น** |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |
| บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | - | - | 7,726 | 30,240 |
| บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | - | - | 741 | 1,278 |
| บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | - | - | 472 | 2,146 |
|  | - | - | 8,939 | 33,664 |
| **กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| บริษัท เจ้าพระยาเอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ |  |  |  |  |
| คอนสตรัคชั่น จำกัด | 1,340 | - | - | - |
|  | 1,340 | - | 8,939 | 33,664 |

1. เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ** | | | |
|  | **30 กันยายน พ.ศ. 2562 (พันบาท) (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | | | |
|  | **อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ย** | **เงินให้กู้ยืม** | **ดอกเบี้ย** |  |
| **เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย** | **(ร้อยละ)** | **ระยะสั้น** | **ค้างรับ** | **รวม** |
|  |  |  |  |  |
| บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 8.00 | 413,000 | 5,725 | 418,725 |
| บริษัท ไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 8.00 - 8.65 | 103,489 | 2,387 | 105,876 |
| บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 10.00 | 5,000 | 64 | 5,064 |
|  |  | 521,489 | 8,176 | 529,665 |

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

รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน   
พ.ศ. 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

|  |  |
| --- | --- |
|  | **ข้อมูลทางการเงิน** |
|  | **เฉพาะกิจการ** |
|  | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** |
|  | **พันบาท** |
|  |  |
| ราคาตามบัญชีสุทธิต้นงวด | 849,207 |
| เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างงวด | 176,000 |
| ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น | 39,661 |
| รับชำระคืนเงินให้กู้ยืม | (487,026) |
| รับชำระคืนดอกเบี้ยค้างรับ | (48,177) |
| ราคาตามบัญชีสุทธิปลายงวด | 529,665 |

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

1. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ข้อมูลทางการเงินรวม** | | **ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ตรวจสอบแล้ว)** | | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ตรวจสอบแล้ว)** | |
|  | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** | | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** | |
|  | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** | | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** | |
|  | **พันบาท** | **พันบาท** | | **พันบาท** | **พันบาท** | |
|  |  |  | |  |  | |
| **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น** |  |  | |  |  | |
| **- เงินประกันทั่วไป** |  |  | |  |  | |
|  |  |  | |  |  | |
| **บริษัทย่อย** |  |  | |  |  | |
| บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | - | - | | 4,909 | 4,909 | |
|  | - | - | | 4,909 | 4,909 | |

1. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจากบริษัทย่อยและบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดค้างชำระ ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ที่เกิดจากการซื้อสินค้าและรับบริการประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ข้อมูลทางการเงินรวม** | | **ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ** | |
|  | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ตรวจสอบแล้ว)** | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ตรวจสอบแล้ว)** |
|  | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** |
|  | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** |
|  | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** |
|  |  |  |  |  |
| **เจ้าหนี้การค้า** |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |
| บริษัทไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | - | - | 37,255 | 46,688 |
| **กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** | 798 | 1,191 | - | - |
|  | 798 | 1,191 | 37,255 | 46,688 |
| **เจ้าหนี้อื่น** |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |
| บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | - | - | 20 | 5,208 |
| บริษัทไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | - | - | - | 370 |
| บริษัท สยามมหานครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | - | - | 2,100 | 2,682 |
| **บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน** | 2,639 | 1,895 | 1,636 | 1,677 |
|  | 2,639 | 1,895 | 3,756 | 9,937 |

1. ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ข้อมูลทางการเงินรวม** | | **ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ** | |
|  | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ตรวจสอบแล้ว)** | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ตรวจสอบแล้ว)** |
|  | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** |
|  | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** |
|  | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** |
|  |  |  |  |  |
| **ต้นทุนการก่อสร้าง** |  |  |  |  |
| **ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ** |  |  |  |  |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |
| บริษัทไทยสยามนครพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | - | - | 41,850 | 653 |
|  | - | - | 41,850 | 653 |

ฉ) ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ข้อมูลทางการเงินรวม** | | **ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ตรวจสอบแล้ว)** | | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ตรวจสอบแล้ว)** | |
|  | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** | | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** | |
|  | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** | | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** | |
|  | **พันบาท** | **พันบาท** | | **พันบาท** | **พันบาท** | |
|  |  |  | |  |  | |
| **ภาระผูกพันตามสัญญาที่จะต้องใช้เงินทุน** |  |  | |  |  | |
| **สัญญาที่ยังไม่รับรู้** |  |  | |  |  | |
| **- ค่าออกแบบและค่าก่อสร้างโครงการ** |  |  | |  |  | |
| บริษัทย่อย | - | - | | 255,157 | 145,179 | |
|  | - | - | | 255,157 | 145,179 | |
|  |  |  | |  |  | |
| **ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานและ** |  |  | |  |  | |
| **บริการที่เกี่ยวเนื่องกันที่ยกเลิกไม่ได้** |  |  | |  |  | |
| บริษัทย่อย |  |  | |  |  | |
| - ภายในหนึ่งปี | - | - | | 4,961 | - | |
| - หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี | - | - | | - | - | |
|  | - | - | | 4,961 | - | |
|  |  |  | |  |  | |
| บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน |  |  | |  |  | |
| - ภายในหนึ่งปี | 1,287 | 694 | | - | 51 | |
| - หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี | 965 | - | | - | - | |
|  | 2,252 | 694 | | - | 51 | |

ช) การค้ำประกันจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 บริษัทได้รับการค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อจากบุคคลและกิจการ  
ที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 2,199 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 : 3,101 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562   
บริษัทมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินและกิจการอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 554 ล้านบาท (31 ธันวาคม   
พ.ศ. 2561 : 771 ล้านบาท)

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยได้รับการค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อจากบุคคลและกิจการ  
ที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 3,027 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 : 3,627 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562   
บริษัทย่อยมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินและกิจการอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 997 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 : 1,115 ล้านบาท)

|  |
| --- |
| **17 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน** |

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ข้อมูลทางการเงินรวม** | | **ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ** | |
|  | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ตรวจสอบแล้ว)** | **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | **(ตรวจสอบแล้ว)** |
|  | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** | **30 กันยายน** | **31 ธันวาคม** |
|  | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** | **พ.ศ. 2562** | **พ.ศ. 2561** |
|  | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** | **พันบาท** |
|  |  |  |  |  |
| **ภาระผูกพันตามสัญญาที่จะต้องใช้เงินทุน** |  |  |  |  |
| สัญญาที่ยังไม่รับรู้ |  |  |  |  |
| - ที่ดิน | 528,840 | 90,832 | - | - |
| - ค่าออกแบบและค่าก่อสร้างโครงการ | 550,498 | 101,053 | 388,879 | 35,006 |
| - เครื่องจักร | - | 2,354 | - | - |
|  | 1,079,338 | 194,239 | 388,879 | 35,006 |
|  |  |  |  |  |
| **ภาระผูกพันอื่นๆ** |  |  |  |  |
| - ค่าโฆษณา | 5,853 | 1,573 | 4,548 | 62 |
| - หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร | 67,998 | 66,178 | 35,852 | 35,852 |
| - สัญญาอื่นๆ | 3,693 | 3,128 | 3,013 | 2,632 |
|  | 77,544 | 70,879 | 43,413 | 38,546 |

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมประมาณ 1 ไร่ มูลค่า 1.37 ล้านบาท   
(31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 : ประมาณ 1 ไร่ มูลค่า 1.37 ล้านบาท)

|  |
| --- |
| **18 ภาระค้ำประกัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น** |

*การค้ำประกัน*

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 บริษัทมีภาระค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อให้กับบริษัทย่อยจำนวน 3,618   
ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 : 2,667 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินและกิจการอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 911 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 : 869 ล้านบาท)

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยมีภาระค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อให้กับบริษัทจำนวน 998 ล้านบาท   
(31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 : 1,084 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 บริษัทมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 215 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 : 314 ล้านบาท)

*คดีฟ้องร้อง*

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2562 คดีฟ้องร้องที่มีการเปลี่ยนแปลงที่เป็นสาระสำคัญจากงบการเงินของรอบปีบัญชีวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีดังนี้

เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยของบริษัทถูกฟ้องร้องในฐานะจำเลยโดยนิติบุคคลโครงการอาคารชุดโครงการหนึ่ง   
เมื่อเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2562 บริษัทและบริษัทย่อยของบริษัทรวมถึงกรรมการของบริษัทย่อยถูกฟ้องร้อง 2 คดี ในฐานะจำเลย   
โดยลูกบ้านจำนวน 22 รายในโครงการอาคารชุดในคดีผิดสัญญาและอีกคดีถูกฟ้องโดยลูกค้ารายหนึ่ง และเมื่อเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2562 บริษัทย่อยของบริษัทถูกฟ้องร้องในฐานะจำเลยโดยสำนักงานคุ้มครองผู้บริโภคอีก 2 คดี ในคดีผิดสัญญา เรียกร้องค่าความเสียหายรวม 5 คดี โดยมีทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยแล้วทั้งสิ้น 95.67 ล้านบาท ทั้งนี้ศาลชั้นต้นได้มีการนัดพิจารณาคดีดังกล่าวในสิ้นเดือนพฤศจิกายนและเดือนธันวาคม พ.ศ. 2562 อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการยังไม่ได้ตั้งประมาณการหนี้สินในข้อมูลทางการเงินรวมตามความเห็นของผู้บริหารและฝ่ายกฎหมายของกลุ่มกิจการเนื่องจากคาดว่าจะไม่เกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2562 ศาลฎีกาได้ตัดสินคดีหนึ่งที่บริษัทถูกฟ้องในฐานะจำเลย และมีบริษัทประกันแห่งหนึ่งเป็นจำเลยร่วม ในความผิดฐานละเมิดแก่บุคคลที่อาศัยอยู่ใกล้โครงการของบริษัท โดยมีทุนทรัพย์ที่เปิดเผยในงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 จำนวน 32 ล้านบาท ทั้งนี้ศาลฎีกาได้พิจารณาผลของคดีแล้ว โดยบริษัทต้องชดใช้ค่าความเสียหายที่เกิดขึ้นเป็นจำนวนเงิน 1.60 ล้านบาท และบริษัทประกันต้องร่วมชำระค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 14.40 ล้านบาท อย่างไรก็ตามบริษัทได้บันทึกสำรองค่าเผื่อหนี้สินที่เกิดขึ้นพร้อมดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางศาลที่เกี่ยวข้องโดยครอบคลุมค่าความเสียหายทั้งหมดแล้วเป็นจำนวนเงิน 2.22 ล้านบาท

นอกจากที่กล่าวข้างต้น คดีฟ้องร้องอื่นไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่เป็นสาระสำคัญจากงบการเงินของรอบปีบัญชี วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561