

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การวัดมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 5.4 นโยบายการบัญชี เรื่องโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา, ข้อ 12 เรื่องโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และข้อ 17 เรื่องโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2564 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 3,701 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 66 และจำนวน 3,241 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 68 ของมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมดของกลุ่มกิจการและบริษัท ซึ่งในจำนวนนี้ประกอบด้วย บ้านพร้อมขาย เฟส เอ ของโครงการหนึ่งของบริษัทที่หยุดชะงักชั่วคราวซึ่งมีราคาทุนและค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการแสดงอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาจำนวน 159 ล้านบาท และ 54 ล้านบาทตามลำดับ และบ้านระหว่างก่อสร้างของเฟส บี ของโครงการเดียวกันนี้มีราคาทุนและค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการแสดงอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาจำนวน 143 ล้านบาท และ 37 ล้านบาทตามลำดับ ในระหว่างปี พ.ศ.2564 บริษัทไม่ได้มีการขายบ้านเพิ่มเติม อย่างไรก็ตามในไตรมาส 4 บริษัทได้เข้าไปปรับปรุงบ้านบางส่วนจำนวน 3 หลังเพื่อให้อยู่ในสภาพพร้อมขายยิ่งขึ้น ซึ่งมีต้นทุนเพิ่มขึ้นประมาณ 1 ล้านบาท ผู้บริหารได้ประมาณผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของบ้านพร้อมขายเฟส เอ โดยเปรียบเทียบราคาสุทธิที่คาดว่าจะได้รับการขายบ้านดังกล่าวกับราคาตามบัญชีและประมาณผลขาดทุนจากค่าก่อสร้างบ้านเฟส บี ทั้งจำนวนเนื่องจากหยุดชะงักการก่อสร้าง ผู้บริหารได้ประเมินว่าประมาณการค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการบ้านแห่งดังกล่าวนี้มีความเหมาะสม	ข้าพเจ้าได้ประเมินวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการประเมินมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา ดังนี้ • เยี่ยมชมสภาพบ้านพร้อมขาย เฟส เอ และบ้านที่กำลังก่อสร้าง เฟส บี ของโครงการหนึ่งของบริษัทที่หยุดชะงักชั่วคราว เพื่อประเมินสภาพโครงการดังกล่าว • สอบถามผู้บริหารถึงแผนการขายบ้านเฟส เอ และแผนการพัฒนาก่อสร้างบ้านเฟส บี • สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเกี่ยวกับแหล่งข้อมูลที่ผู้บริหารใช้ในการพิจารณามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของบ้านพร้อมขายเฟส เอ • ประเมินวิธีการ และทดสอบความเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าตลาดของบ้านพร้อมขาย เฟส เอ จากผู้บริหาร โดยตรวจสอบราคาที่ดินอ้างอิงจากราคาประเมินของกรมที่ดินและโครงการบ้านใกล้เคียงในบริเวณเดียวกัน และราคาที่มีผู้เสนอซื้อ • เปรียบเทียบจำนวนเงินสุทธิที่บริษัทคาดว่าจะได้รับการขายบ้านเฟส เอ (สุทธิจากค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการขาย) กับราคาตามบัญชี และ • ประเมินความเหมาะสมของการบันทึกค่าเผื่อการลดลงของค่าก่อสร้างบ้านเฟส บี ทั้งจำนวนและเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชี

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้ เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา มีมูลค่าที่เป็นสาระสำคัญต่อการเงินรวมและงบการเงิน เฉพาะกิจการ และผู้บริหารใช้ดุลยพินิจในการประเมินถึงความเหมาะสมของค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าของโครงการ โดยพิจารณาจากมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของการขายและการพัฒนาโครงการดังกล่าว	ผลจากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าวิธีการในการประเมินมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาของผู้บริหาร ได้อาศัยข้อมูลในการประเมินและปัจจัยสภาพแวดล้อมทางการตลาดอย่างเหมาะสม
การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ และข้อ 15 เงินลงทุนในบริษัทย่อย-สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด (TSN) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยแห่งหนึ่งของกลุ่มกิจการ มีส่วนของผู้ถือหุ้น 0.60 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : ส่วนของผู้ถือหุ้น 9.22 ล้านบาท) TSN มีขาดทุนสะสม 101 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : ขาดทุนสะสม 91.18 ล้านบาท) อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารคาดว่าจะมีรายได้และกำไรสุทธิจากการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตจากสัญญาที่ลงนามแล้วและคาดการณ์รายได้ในอนาคตจากโครงการที่ TSN จะพัฒนา จากประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของผู้บริหาร ซึ่งพิจารณารวมรายได้และกำไรสุทธิในระยะเวลา 4 ปีข้างหน้า โดยใช้อัตราต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนเป็นอัตราคิดลด มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนใน TSN ต่ำกว่ามูลค่าทางบัญชีของเงินลงทุนใน TSN ดังนั้นผู้บริหารจึงพิจารณาว่ามีความจำเป็นต้องบันทึกค่าเพื่อการด้อยค่าเงินลงทุนใน TSN จำนวน 47.25 ล้านบาท ข้าพเจ้าให้ความสนใจประเด็นนี้ เนื่องจากขนาดของมูลค่าเงินลงทุนใน TSN มีมูลค่า 100 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 2.11 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท) และการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนใน TSN ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ต้องอาศัยดุลยพินิจที่สำคัญของผู้บริหาร รวมทั้งการใช้สมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต	ข้าพเจ้าได้ประเมินวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการพิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุนใน TSN ดังนี้ • ได้รับประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหารของกลุ่มกิจการ และได้ทำความเข้าใจและประเมินวิธีการจัดทำประมาณการดังกล่าว • สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเกี่ยวกับสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการกระแสเงินสด เช่น ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในอนาคต อัตราค่าขึ้นต้นและอัตราคิดลด โดยคำนึงถึง ความอ่อนไหวของสมมติฐานดังกล่าวที่มีผลต่อมูลค่าของเงินลงทุนใน TSN • ทดสอบความถูกต้องของการคำนวณและพิจารณาถึงความเหมาะสมของกระแสเงินสดที่รวมในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของกิจการ และ • เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดกับงบประมาณและแผนธุรกิจ และหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องของผู้บริหารในการวางแผนการดำเนินงานในอนาคต ผลจากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ผู้บริหารใช้ในการพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนใน TSN มีความสมเหตุสมผลตามหลักฐานที่มีอยู่

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้การนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า



ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

ณัฏฐ์ อภิรักษ์

ศนิชา อัครกิตติลาภ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8470

กรุงเทพมหานคร

22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
		บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	9	292,203,780	34,782,326	204,640,883	21,410,284
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	10	100,211,980	88,977,816	11,419,588	31,140,677
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบียค้างรับ					
จากบริษัทย่อย	34 ค)	-	-	417,923,584	253,568,099
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น		300,000	300,000	-	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง					
การพัฒนา - สุทธิ	12, 13	2,347,137,098	3,282,833,918	2,366,896,758	2,688,244,972
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	14	15,371,477	13,687,313	905,456	18,088,879
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,755,224,335	3,420,581,373	3,001,786,269	3,012,452,911
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	13	10,332,034	16,812,122	523,086	1,561,791
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	11	171,600,000	171,600,000	171,600,000	171,600,000
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	15	-	-	482,676,100	161,677,300
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	13	-	10,000,000	-	10,000,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	16	13,459,861	13,459,861	11,009,190	11,009,190
โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา - สุทธิ	13, 17	1,353,469,715	1,476,710,515	874,420,196	874,420,196
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	13, 18	955,561,971	144,985,020	21,509,979	21,873,947
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	19	53,449,054	54,672,139	110,624,235	124,011,745
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	20	8,394,883	10,105,160	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	21	81,585,790	77,640,601	36,523,800	38,034,674
เงินมัดจำค่าที่ดิน		128,163,500	92,000,000	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	22	45,845,938	54,999,764	33,789,984	22,184,392
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		2,821,862,746	2,122,985,182	1,742,676,570	1,436,373,235
รวมสินทรัพย์		5,577,087,081	5,543,566,555	4,744,462,839	4,448,826,146

กรรมการ _____ กรรมการ _____

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและกิจการอื่น	24	258,989,624	528,635,973	127,478,495
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	23	236,901,433	295,331,941	209,342,122
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24	267,450,043	603,183,037	224,420,079
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		618,860	9,253,712	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		2,375,913	1,222,349	7,966,445
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	25	11,515,259	26,228,092	1,495,125
รวมหนี้สินหมุนเวียน		777,851,132	1,463,855,104	570,702,266
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้	24	2,084,448,074	1,410,441,131	1,743,152,634
หนี้สินตามสัญญาเช่า		3,856,092	599,320	109,725,359
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	26	27,040,881	25,753,101	12,823,998
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		138,601	138,601	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		2,115,483,648	1,436,932,153	1,865,701,991
รวมหนี้สิน		2,893,334,780	2,900,787,257	2,436,404,257

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญจำนวน 1,029.16 ล้านหุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท				
(พ.ศ. 2563 : 1,000 ล้านหุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท)	1,029,160,000	1,000,000,000	1,029,160,000	1,000,000,000
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญจำนวน 1,028.57 ล้านหุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท				
(พ.ศ. 2563 : 1,000 ล้านหุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท)	1,028,570,595	1,000,000,000	1,028,570,595	1,000,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น - หุ้นสามัญ	467,900,000	467,900,000	467,900,000	467,900,000
กำไรสะสม				
จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	27 102,916,000	100,000,000	102,916,000	100,000,000
ยังไม่ได้จัดสรร	1,108,003,062	1,098,516,654	708,671,987	673,909,913
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	(23,637,356)	(23,637,356)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,683,752,301	2,642,779,298	2,308,058,582	2,241,809,913
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	5,577,087,081	5,543,566,555	4,744,462,839	4,448,826,146

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,049,940,129	1,031,088,296	867,053,002	178,469,651
รายได้จากการก่อสร้าง	69,175,270	133,646,890	-	-
รายได้จากการให้บริการ	66,666,355	28,272,544	-	-
รวมรายได้	1,185,781,754	1,193,007,730	867,053,002	178,469,651
ต้นทุน				
ต้นทุนขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์	31 (610,177,020)	(603,301,200)	(547,699,527)	(107,954,707)
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	31 (94,184,846)	(124,484,924)	-	-
ต้นทุนจากการให้บริการ	(61,536,750)	(25,572,645)	-	-
รวมต้นทุน	(765,898,616)	(753,358,769)	(547,699,527)	(107,954,707)
กำไรขั้นต้น				
รายได้เงินปันผล	34 ก) -	-	-	68,998,390
รายได้อื่น	29 26,073,466	17,560,020	36,627,204	44,582,445
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(125,596,403)	(170,972,942)	(99,981,471)	(64,615,028)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(173,810,795)	(157,823,445)	(92,750,852)	(42,433,671)
ผลกระทบจากการด้อยค่าเงินลงทุน				
ในบริษัทย่อย	-	-	-	(34,480,000)
กลับรายการ (ผลขาดทุน) ด้านเครดิต				
ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	5,204,818	(6,587,058)	-	107,751
ค่าใช้จ่ายอื่น	(17,216,610)	(11,073,470)	(353,161)	(558,697)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน	134,537,614	110,752,066	162,895,195	42,116,134
และรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้				
ต้นทุนทางการเงิน	(90,365,613)	(23,846,631)	(91,853,405)	(15,195,732)
กำไรก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	44,172,001	86,905,435	71,041,790	26,920,402
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	30 41,877	(27,336,682)	(1,552,246)	(4,636,548)
กำไรสุทธิสำหรับปี	44,213,878	59,568,753	69,489,544	22,283,854

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยัง				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
- การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพัน				
ผลประโยชน์พนักงาน	26	-	(611,236)	-
- ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภท				
รายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน				
ในภายหลัง		-	122,247	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี				
- สรุปรายการภาษี		-	(488,989)	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	44,213,878	59,079,764	69,489,544	22,495,758
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	44,213,878	59,568,753	69,489,544	22,283,854
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
	44,213,878	59,568,753	69,489,544	22,283,854
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	44,213,878	59,079,764	69,489,544	22,495,758
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-
	44,213,878	59,079,764	69,489,544	22,495,758
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	32	0.043	0.058	0.068

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

		งบการเงินรวม (บาท)					
		ส่วนของผู้ถือหุ้น			องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น		
		ทุนจดทะเบียน	กำไรสะสม			ส่วนต่ำกว่าทุน	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
		ที่ออกและชำระแล้ว	จัดสรร - ทุนสำรอง			จากการรวมธุรกิจ	
หมายเหตุ			ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร		ภายใต้การควบคุมเดียวกัน	
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564		1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	1,098,516,654	(23,637,356)	2,642,779,298
การออกหุ้นสามัญเพื่อจ่ายหุ้นปันผล		28,570,595	-	-	-	-	28,570,595
เงินปันผล	33	-	-	-	(31,811,470)	-	(31,811,470)
สำรองตามกฎหมาย	27	-	2,916,000	(2,916,000)		-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	44,213,878	-	44,213,878
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564		1,028,570,595	467,900,000	102,916,000	1,108,003,062	(23,637,356)	2,683,752,301
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563							
- ตามที่รายงานไว้เดิม		1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	1,066,132,052	(23,637,356)	2,610,394,696
ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี		-	-	-	(1,695,162)	-	(1,695,162)
ยอดคงเหลือที่ปรับปรุงแล้ว		1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	1,064,436,890	(23,637,356)	2,608,699,534
เงินปันผล	33	-	-	-	(25,000,000)	-	(25,000,000)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	59,079,764	-	59,079,764
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563		1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	1,098,516,654	(23,637,356)	2,642,779,298

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)					
หมายเหตุ	ทุนจดทะเบียน		กำไรสะสม		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	จัดสรร - ทุนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564	1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	673,909,913	2,241,809,913
การออกหุ้นสามัญเพื่อจ่ายหุ้นปันผล	28,570,595	-	-	-	28,570,595
เงินปันผล 33	-	-	-	(31,811,470)	(31,811,470)
สำรองตามกฎหมาย 27	-	-	2,916,000	(2,916,000)	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	69,489,544	69,489,544
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	1,028,570,595	467,900,000	102,916,000	708,671,987	2,308,058,582
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	676,414,155	2,244,314,155
เงินปันผล 33	-	-	-	(25,000,000)	(25,000,000)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	22,495,758	22,495,758
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	673,909,913	2,241,809,913

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ทำมาก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	44,172,001	86,905,435	71,041,790	26,920,402
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	35,868,000	30,073,275	12,060,297	12,769,952
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายอุปกรณ์	(144,403)	(741,364)	(14,835)	64,167
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,499)	-	-	-
(กลับรายการ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(5,204,818)	6,587,057	-	(107,751)
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ	1,820,800	361,248	1,820,800	361,248
การด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	34,480,000
(กลับรายการ) ประมาณการหนี้สิน	(2,793,933)	(4,442,688)	(1,043,307)	(2,597,163)
(กลับรายการ) เจ้าหนี้ค้างนาน	29 (6,038,108)	-	(3,605,829)	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	26 2,332,127	3,693,217	799,226	1,136,311
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	29 (6,171,306)	(1,213,962)	(3,472,740)	(571,031)
ดอกเบี้ยรับ	29 (252,009)	(423,145)	(27,322,813)	(42,003,002)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัญญา	-	-	(126,979)	(277,186)
เงินปันผลรับ	34 ก) -	-	-	(68,998,390)
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	49,321,312	15,229,701	55,118,403	9,074,358
ต้นทุนทางการเงิน - ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	41,044,301	8,616,931	36,735,002	6,121,374
กระแสเงินสดก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินการ				
	153,952,465	144,645,705	141,989,015	(23,626,711)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(5,019,096)	22,399,087	19,721,089	(14,210,380)
- โครงการก่อสร้างทรัพย์สินระหว่างการพัฒนา	444,732,958	(99,390,353)	391,744,206	(609,297,671)
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(12,334,161)	43,903,902	17,183,422	17,695,647
- เงินมัดจำค่าที่ดิน	(78,163,500)	(82,000,000)	-	-
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	58,722	27,605,974	286,678	5,439,248
- โครงการก่อสร้างทรัพย์สินพร้อมการพัฒนา	(46,871,960)	-	-	-
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(43,745,854)	(58,431,846)	(46,735,979)	(4,074,747)
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(11,918,898)	(168,736)	(596,762)	(4,393,000)
- หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	(124,544)	-	-
- ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจ่าย	26 (1,044,550)	(1,358,625)	(485,850)	(380,250)
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน				
	399,646,126	(2,919,436)	523,105,819	(632,847,864)
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(180,958,603)	(148,753,874)	(145,321,845)	(130,125,899)
รับคืนภาษีเงินได้	31,178,321	-	-	-
จ่ายค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(34,422,384)	(37,266,381)	(11,933,642)	(3,482,430)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน				
	215,443,460	(188,939,691)	365,850,332	(766,456,193)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ดอกเบี้ยรับ	252,008	423,145	28,741,224	28,892,317
เงินปันผลรับ	34 ก)	-	-	68,998,390
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีการค้าประกันเพิ่มขึ้น	-	(5,974,745)	-	(8,969)
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีการค้าประกันลดลง	6,480,088	21,228,759	1,038,705	21,300,402
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทย่อย	34 ค)	-	236,392,866	449,100,000
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทย่อย	34 ค)	-	(402,166,762)	(127,700,000)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวกับบริษัทย่อย	-	-	-	109,857,693
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวกับบริษัทย่อย	-	-	-	(40,000,000)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	11	(161,700,000)	-	(161,700,000)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย	15	-	(320,998,800)	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	1,500	-	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	144,499	1,058,224	14,835	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน	1,500	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(16,174,572)	(31,044,404)	(779,000)	(12,367,776)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน	(12,801)	(17,499)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(9,307,778)	(176,026,520)	(457,756,932)	336,372,057
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและกิจการอื่นเพิ่มขึ้น	460,700,000	33,083,445	270,000,000	24,968,658
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและกิจการอื่นลดลง	(683,036,584)	(230,524,836)	(353,443,240)	(121,347,369)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	65,071,702	56,700,000	93,700,000	10,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(111,798,531)	(27,000,000)	(93,700,000)	(10,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	34 ฉ)	-	40,000,000	3,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	34 ฉ)	-	(41,500,000)	(1,500,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	24	1,073,511,500	1,022,111,500	791,592,700
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	24	(833,132,091)	(738,074,519)	(227,720,955)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	24	550,000,000	550,000,000	-
ชำระคืนหุ้นกู้	24	(440,900,000)	(440,900,000)	-
เงินสดรับจากการให้กู้ยืมเงินระยะยาวแก่บริษัทอื่น	10,000,000	-	10,000,000	-
เงินสดจ่ายสำหรับค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืมและหุ้นกู้	(31,261,750)	(4,527,937)	(29,912,000)	-
จ่ายชำระคืนเงินต้นตามสัญญาเช่า	(4,626,173)	(1,550,725)	(9,902,241)	(7,675,695)
จ่ายเงินปันผล	33	(3,242,301)	(3,242,301)	(24,995,536)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	51,285,772	337,188,707	275,137,199	436,321,803
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	257,421,454	(27,777,504)	183,230,599	6,237,667
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	34,782,326	62,559,830	21,410,284	15,172,617
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	292,203,780	34,782,326	204,640,883	21,410,284

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการที่ไม่ใช่เงินสด:				
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	131,610	57,191	-	-
โอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา				
ไปเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	100,291,548	312,404,308	-	-
โอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา				
ไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	18 812,357,646	-	-	-
โอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	18 -	13,597,469	-	-
โอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์				
ไปเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	18 -	529,356	-	-
โอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้	18 -	44,352,976	-	-
โอนจากสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน				
ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	9,900,000	-	9,900,000
จ่ายปันผลเป็นหุ้น	33 28,570,595	-	28,570,595	-
เจ้าหนี้เงินปันผล	24,195	25,621	24,195	25,621

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

1 ข้อมูลทั่วไป

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

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

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รับจ้างก่อสร้าง ให้บริการเช่า และบริการอื่น

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565

2 เหตุการณ์สำคัญในระหว่างปีที่รายงาน

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

ผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 ในหลายพื้นที่ทั่วประเทศไทยประกอบกับการชะลอตัวของเศรษฐกิจในประเทศ ทำให้เกิดการหยุดชะงักของการดำเนินงานของทั้งหน่วยงานราชการ และเอกชน เช่นการปิดสถานที่ทำการและงานก่อสร้าง อย่างไรก็ตาม ยอดขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มกิจการและบริษัทเพิ่มขึ้นจากโครงการที่แล้วเสร็จและสามารถโอนขายได้ในปี พ.ศ. 2564

3 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

4.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่นำมาถือปฏิบัติสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564 ที่เกี่ยวข้องต่อกลุ่มกิจการ

ก) การปรับปรุงการอ้างอิงกรอบแนวคิดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน เพิ่มเติมหลักการใหม่และแนวปฏิบัติในเรื่องต่อไปนี้

- การวัดมูลค่า ซึ่งรวมถึงปัจจัยที่ต้องพิจารณาในการเลือกเกณฑ์การวัดมูลค่า
- การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูล รวมถึงการจัดประเภทรายการรายได้และค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
- เรื่องกิจการที่เสนอรายงานอาจเป็นกิจการเดียวหรือส่วนของกิจการหรือประกอบด้วยกิจการมากกว่า 1 แห่ง ซึ่งไม่จำเป็นต้องเป็นกิจการตามกฎหมาย และ
- การตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สิน

กรอบแนวคิดได้ปรับปรุงคำนิยามของสินทรัพย์และหนี้สิน และเกณฑ์ในการรวมสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน รวมทั้งได้อธิบายให้ชัดเจนขึ้นถึงบทบาทของความสามารถของฝ่ายบริหารในการดูแลรักษาทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจของกิจการ ความระมัดระวัง และความไม่แน่นอนของการวัดมูลค่าในการรายงานทางการเงิน

ข) การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ ได้ให้คำนิยามของ “ธุรกิจ” ใหม่ซึ่งกำหนดให้การได้มาซึ่งธุรกิจต้องรวมถึงข้อมูลปัจจัยนำเข้าและกระบวนการที่สำคัญเป็นอย่างน้อยซึ่งเมื่อนำมารวมกันมีส่วนอย่างมีนัยสำคัญทำให้เกิดความสามารถในการสร้างผลผลิต รวมทั้งปรับปรุงคำนิยามของ “ผลผลิต” โดยให้ความสนใจในตัวของสินค้าและบริการที่ให้กับลูกค้า และตัดเรื่องการอ้างอิงความสามารถในการลดต้นทุนออกไป

ค) การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการบัญชีป้องกันความเสี่ยงโดยเฉพาะ เพื่อบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากความไม่แน่นอนที่เกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง เช่น อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงที่กำหนดจากธุรกรรมการกู้ยืม (Interbank offer rates - IBORs) นอกจากนี้ การปรับปรุงได้กำหนดให้กิจการให้ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากความไม่แน่นอนใด ๆ นั้น

ง) การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด ปรับปรุงคำนิยามของ “ความมีสาระสำคัญ” โดยให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินและกรอบแนวคิด และอธิบายถึงการนำความมีสาระสำคัญไปประยุกต์ได้ชัดเจนขึ้นในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าวไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

4.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ที่เกี่ยวข้องต่อกลุ่มกิจการ

กลุ่มกิจการไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงใหม่ดังต่อไปนี้มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ และคาดว่ามาตรฐานดังกล่าวไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

- ก) การปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะที่ 2 (การปรับปรุงระยะที่ 2) มีการปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 (TFRS 9) มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 (TFRS 7) มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (TFRS 16) กำหนดมาตรการผ่อนปรนสำหรับรายการที่อาจได้รับผลกระทบจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง รวมถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงกระแสเงินสด หรือผลกระทบต่อความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเมื่อมีการเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

มาตรการผ่อนปรนที่สำคัญของการปรับปรุงระยะที่ 2 ได้แก่

- เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการกำหนดกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงิน (รวมถึงหนี้สินตามสัญญาเช่า) ซึ่งเป็นผลโดยตรงจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงและ เกณฑ์ใหม่ที่ใช้ในการกำหนดกระแสเงินสดตามสัญญาเทียบเท่ากับเกณฑ์เดิมในเชิงเศรษฐกิจ กิจการจะไม่ต้องรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวในงบกำไรขาดทุนทันที ทั้งนี้ กิจการที่เป็นผู้เช่าตาม TFRS 16 ที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่าเนื่องจากการเปลี่ยนเกณฑ์การกำหนดค่าเช่าจ่ายในอนาคตเนื่องจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ก็ให้ถือปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติข้างต้นด้วย

TFRS 7 ได้กำหนดให้เปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับ

- ลักษณะและระดับของความเสี่ยงต่อกิจการจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง
- กิจการมีการบริหารจัดการความเสี่ยงเหล่านั้นอย่างไร
- ความคืบหน้าของแผนในการเปลี่ยนไปใช้อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงอื่น และวิธีการบริหารจัดการการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวของกิจการในช่วงการเปลี่ยนแปลง

ข) แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง แนวทางการให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบจากโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

กลุ่มกิจการที่ให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบจากโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 สามารถเลือกนำแนวปฏิบัติดังกล่าวที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีตามแนวทางในหนังสือเวียนของธนาคารแห่งประเทศไทย ฝนส.ว. 802/2564 มาถือปฏิบัติสำหรับการให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ดังกล่าวระหว่าง วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566 แนวทางการให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ที่สำคัญ ได้แก่ ข้อผ่อนปรนเกี่ยวกับการจัดลำดับชั้นลูกหนี้สำหรับการคำนวณ ECLกรณีที่มีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ การปรับปรุงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (EIR) สำหรับหนี้ที่มีการปรับปรุงโครงสร้าง ข้อผ่อนปรนเกี่ยวกับการคำนวณ ECL สำหรับวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ (unused credit line) เป็นต้น

5 นโยบายการบัญชี

5.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ข) รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับบริษัทร่วมและการร่วมค่าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในบริษัทร่วม และการร่วมค่า ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่โอน

5.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

5.3 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการขายสินค้าและการให้บริการตามปกติธุรกิจ ซึ่งลูกหนี้โดยส่วนใหญ่จะมีระยะเวลาสินเชื่อ 30-45 วัน ดังนั้นลูกหนี้การค้าจึงแสดงอยู่ในรายการหมุนเวียน

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกลุ่มกิจการตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

ทั้งนี้ การพิจารณาการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 5.5 จ)

5.4 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาคือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาคือ ที่ดินที่มีไว้เพื่อรอการพัฒนาในอนาคต โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณแล้วแต่ราคาตลาดจะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคือ ราคาขายโดยประมาณหักด้วยต้นทุนที่เกิดขึ้นในการขาย และโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาแสดงในราคาทุนหักขาดทุนจากการด้อยค่าของมูลค่าโครงการ

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนจากการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ และโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มกิจการจะบันทึกโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นต้นทุนขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

5.5 สินทรัพย์ทางการเงิน

ก) การจัดประเภท

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ตามลักษณะการวัดมูลค่าโดยพิจารณาจาก ก) โมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ดังกล่าว และ ข) ลักษณะกระแสเงินสดตามสัญญาว่าเข้าเงื่อนไขของการเป็นเงินต้นและดอกเบี้ย (SPPI) หรือไม่ ดังนี้

- รายการที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม (ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือผ่านกำไรหรือขาดทุน) และ
- รายการที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มกิจการจะสามารถจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เท่านั้น

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 - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วย เงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น จะวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และรับรู้รายได้ดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและแสดงในรายการรายได้อื่น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการจะรับรู้โดยตรงในกำไรหรือขาดทุน และแสดงรายการในกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) - สินทรัพย์ทางการเงินที่กลุ่มกิจการถือไว้เพื่อ ก) รับชำระกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งประกอบด้วยเงินต้นและดอกเบี้ยเท่านั้น และ ข) เพื่อขาย จะวัดมูลค่าด้วย FVOCI และรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ยกเว้น 1) รายการขาดทุนกำไรจากการด้อยค่า 2) รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และ 3) กำไรขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เมื่อกลุ่มกิจการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว กำไรหรือขาดทุนที่รับรู้สะสมไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกโอนจัดประเภทใหม่เข้ากำไรหรือขาดทุนและแสดงในรายการกำไร/(ขาดทุน)อื่น รายได้ดอกเบี้ยจะแสดงในรายการรายได้อื่น รายการขาดทุนจากการด้อยค่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
- มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVPL) - กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่ไม่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือ FVOCI ข้างต้น ด้วย FVPL โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและแสดงเป็นรายการสุทธิในกำไร/(ขาดทุน)อื่นในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

จ) **การด้อยค่า**

กลุ่มกิจการใช้วิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการรับรู้การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า ตามประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตตลอดอายุของสินทรัพย์ดังกล่าวตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการเริ่มรับรู้ลูกหนี้การค้า

ในวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ ทั้งนี้เนื่องจากสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญานั้นเป็นงานที่ส่งมอบแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บซึ่งมีลักษณะความเสี่ยงใกล้เคียงกับลูกหนี้สำหรับสัญญาประเภทเดียวกัน ผู้บริหารจึงได้ใช้อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้การค้ากับสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่เกี่ยวข้องด้วย อัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

ประมาณการอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากประวัติการชำระเงินจากการขายในช่วงระยะเวลา 48 เดือนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และประสบการณ์ผลขาดทุนด้านเครดิตที่เกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาดังกล่าว

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย และ FVOCI กลุ่มกิจการใช้วิธีการทั่วไป (General approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหรือตลอดอายุสินทรัพย์ ขึ้นอยู่กับว่ามีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่ และรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าตั้งแต่เริ่มรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

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

กลุ่มกิจการพิจารณาและรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบกับประสบการณ์ในอดีต โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการความน่าจะเป็นของผลขาดทุนด้านเครดิตถ่วงน้ำหนัก (เช่น มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับทั้งหมดถ่วงน้ำหนัก) โดยจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับ หมายถึงผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดและกระแสเงินสดซึ่งกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อแรกเริ่มของสัญญา

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยสะท้อนถึงปัจจัยต่อไปนี้

- จำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับถ่วงน้ำหนักตามประมาณการความน่าจะเป็น
- มูลค่าเงินตามเวลา
- ข้อมูลสนับสนุนและความสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีต สภาพการณ์ในปัจจุบัน และการคาดการณ์ไปในอนาคต

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นรายการแยกต่างหาก

การจัดประเภทและการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ได้สรุปไว้ในหมายเหตุ 11.1

5.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกลุ่มกิจการเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ จะถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนการกู้ยืม ต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ของการได้มา การก่อสร้างหรือผลิตอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการกู้ยืมจะถูกรวมในขณะที่มีการซื้อหรือการก่อสร้างและจะหยุดพักทันทีเมื่อสินทรัพย์นั้นก่อสร้างเสร็จอย่างมีนัยสำคัญ หรือระหว่างที่การดำเนินการพัฒนาสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขหยุดชะงักลง

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา

การรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

5.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ส่วนใหญ่ประกอบด้วย ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของสโมสรของโครงการ ที่ดินพร้อมอาคาร อาคารสำนักงานโรงงาน ส่วนปรับปรุงอาคาร เครื่องตกแต่งและติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน เครื่องมือเครื่องใช้ และยานพาหนะ สโมสรประกอบด้วย อาคาร สระน้ำและศูนย์กีฬา ที่ดินแสดงด้วยราคาทุนและหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ เมื่อต้นทุนนั้นคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออกไป

กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่นๆ เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาทุนให้เท่ากับมูลค่าคงเหลือตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

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

กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบรอบระยะเวลา รายงาน

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และแสดงในกำไรหรือขาดทุนอื่น - สุทธิ

5.8 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ซื้อมาจะถูกบันทึกด้วยราคาทุน และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายในระยะเวลา 5 - 10 ปี

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

5.9 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ที่ทราบได้แน่นอน แต่จะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์อื่น กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

เมื่อมีเหตุให้เชื่อว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดการด้อยค่าในอดีตได้หมดไป กลุ่มกิจการจะกลับรายการขาดทุนจากด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์อื่นๆ ที่ไม่ใช่ค่าความนิยม

5.10 สัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการรับรู้สัญญาเช่าเมื่อกลุ่มกิจการสามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะบันทึกส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า

กลุ่มกิจการบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาเอกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า ยกเว้นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบของสัญญา และรวมแต่ละส่วนประกอบเป็นส่วนประกอบที่เป็นการเช่าเท่านั้น

สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ดังนี้

- ค่าเช่าคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) สุทธิด้วยเงินจูงใจค้างรับ
- 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 สรุทจากเงินคงจ่ายที่ได้รับตามสัญญาเช่า
- ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก
- ต้นทุนการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน สินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำประกอบด้วยอุปกรณ์สำนักงานขนาดเล็ก

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สรุทจากสิ่งตอบแทนคงจ่ายที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า กลุ่มกิจการต้องรวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิง และรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ให้เช่าได้รวมอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินตามลักษณะของสินทรัพย์

สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม ค่าตัดจำหน่ายของสิทธิการเช่าคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า 30 ปี ค่าตัดจำหน่ายจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

5.11 หนี้สินทางการเงิน

ก) การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุน โดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

- หากกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันตามสัญญาที่ต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชาระนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มกิจการเอง ด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ เพื่อแลกเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่
- หากกลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาระผูกพันตามสัญญาไปได้ เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลานานน้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ข) การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มกิจการต้องวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงินทั้งหมดภายหลังการรับรู้รายการด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ค) การตัดรายการและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญา

กลุ่มกิจการตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อภาระผูกพันที่ระบุในสัญญาได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้มีการยกเลิกไป หรือสิ้นสุดลงแล้ว

หากกลุ่มกิจการมีการเจรจาต่อรองหรือเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของหนี้สินทางการเงิน กลุ่มกิจการจะต้องพิจารณาว่ารายการดังกล่าวเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการหรือไม่ หากเข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะต้องรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินใหม่นั้น และตัดรายการหนี้สินทางการเงินนั้นด้วยมูลค่าตามบัญชีที่เหลืออยู่ และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไร/ขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

หากกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วว่าการต่อรองเงื่อนไขดังกล่าวไม่เข้าเงื่อนไขของการตัดรายการ กลุ่มกิจการจะปรับปรุงมูลค่าของหนี้สินทางการเงินโดยการคิดลดกระแสเงินสดใหม่ตามสัญญาด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม (Original effective interest rate) ของหนี้สินทางการเงินนั้น และรับรู้ส่วนต่างในรายการกำไรหรือขาดทุนอื่นในกำไรหรือขาดทุน

5.12 ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไร/ขาดทุนเบ็ดเสร็จ ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไร/ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ ในกรณีที่มีการนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับการตีความ กลุ่มกิจการจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และไม่มีผลกระทบต่อกำไร/ขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี
- ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

5.13 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข สินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาเกิน 12 เดือนในการทำให้พร้อมใช้หรือพร้อมขายได้ตามประสงค์ ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

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

การผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของพันธบัตรรัฐบาลใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น และรวมอยู่ในกำไรสะสมในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น

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

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานจะถูกลบทิ้งก็เช่นเดียวกับผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ยกเว้นการรับรู้กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ที่ดินที่กักในกำไรหรือขาดทุน

5.14.5) ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง

กลุ่มกิจการจะรับรู้ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้างก่อนถึงกำหนดเมื่อ 1) กลุ่มกิจการไม่สามารถยกเลิกข้อเสนอให้ผลประโยชน์ และ 2) กิจการรับรู้ต้นทุนสำหรับการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง โดยผลประโยชน์ที่มีกำหนดชำระเกินกว่า 12 เดือนภายหลังรอบระยะเวลารายงาน ต้องคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน

5.15 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

5.16 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสิทธิจากภาษีจะถูกแสดงเป็นยอดหักในส่วนของผู้ถือหุ้น

5.17 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้ที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท รวมถึงรายได้อื่นๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับจากกิจกรรมตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อส่งมอบสินค้าหรือให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กลุ่มกิจการจะต้องส่งมอบสินค้าหรือให้บริการหลายประเภท กลุ่มกิจการต้องแยกเป็นแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติที่แยกต่างหากจากกัน และต้องปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศหรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

ก) การขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มกิจการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า โดยทั่วไปแล้วกลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อจำกัดของสัญญา แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า

ข) รายได้การก่อสร้าง - ชั้นความสำเร็จของงาน

รายได้จากสัญญาก่อสร้าง สัญญาให้บริการการก่อสร้าง หรือสัญญาให้บริการ ที่สัญญามีการกำหนดผลลัพธ์ของงาน จะรับรู้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ โดยชั้นของความสำเร็จจะคำนวณเป็นสัดส่วนของต้นทุนที่เกิดขึ้นสะสมจนถึงวันที่ในรายงานต่อประมาณการต้นทุนทั้งหมด ปรับปรุงด้วยต้นทุนสินค้าที่ลูกค้ารับโอนการควบคุมไปแล้วแต่ยังไม่ได้ติดตั้ง ในกรณีที่กลุ่มกิจการไม่สามารถประมาณชั้นของความสำเร็จได้อย่างน่าเชื่อถือ รายได้ (หากกลุ่มกิจการคาดว่า จะได้รับ) จะรับรู้ได้เท่ากับต้นทุนของสัญญาที่รับรู้เป็นรายจ่าย

ค) การให้บริการ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากสัญญาให้บริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

ง) รายได้ค่าเช่า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ค่าเช่าที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

จ) การขายสินค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในสินค้านั้นไปยังลูกค้าซึ่งก็คือเมื่อส่งมอบสินค้า และไม่มีภาระผูกพันที่อาจส่งผลกระทบต่อกรยอมรับในสินค้าของลูกค้า การส่งมอบจะเกิดขึ้นเมื่อสินค้าได้ถูกส่งไปยังสถานที่ที่กำหนด

รายได้จากการขายนี้จะรับรู้ตามราคาที่ระบุไว้ในสัญญา หักด้วยภาษีขาย การรับคืนและส่วนลด โดยกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างสูงที่จะไม่มีการกลับรายการอย่างมีนัยสำคัญ

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้เมื่อมีการส่งมอบสินค้า เนื่องจากเป็นจุดที่กลุ่มกิจการมีสิทธิได้รับสิ่งตอบแทนโดยไม่มีเงื่อนไขอื่นใด เว้นแต่กำหนดเวลาในการชำระเงิน

ฉ) ดอกเบี้ยรับและเงินปันผล

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของบริษัท ส่วนรายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลนั้นเกิดขึ้น

ช) 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

มูลค่ายุติธรรมของสัญญาค้ำประกันทางการเงินกำหนดจากมูลค่าปัจจุบันของผลต่างในกระแสเงินสดระหว่าง ก) กระแสเงินสดตามสัญญาของหนี้สินที่เกี่ยวข้อง และ ข) กระแสเงินสดที่จะต้องจ่ายชำระในกรณีที่ไม่มี การค้ำประกันดังกล่าว หรือการประมาณจำนวนเงินที่ต้องจ่ายให้แก่บุคคลภายนอกสำหรับเพื่อโอนภาระผูกพันดังกล่าวออกไป

สัญญาค้ำประกันที่เกี่ยวข้องกับเงินกู้ยืมหรือค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่นๆ ที่ไม่ได้รับผลตอบแทน มูลค่ายุติธรรมจะแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของเงินลงทุน

6 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

6.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

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

6.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

ก) ความเสี่ยงจากกระแสเงินสดและอัตราดอกเบี้ย

รายได้และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่ขึ้นกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยจากเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ สิทธิประโยชน์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มกิจการมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวหรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ กลุ่มกิจการพิจารณาความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของสิทธิประโยชน์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินไม่เป็นนัยสำคัญ

กลุ่มกิจการและบริษัทไม่ได้ดำเนินการบัญชีป้องกันความเสี่ยงมาถือปฏิบัติ

6.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตโดยส่วนใหญ่เกิดจากรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด กระแสเงินสดตามสัญญาของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและวัดมูลค่าด้วย FVPL ตามที่ได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 11.1 รวมถึงความเสี่ยงด้านสินเชื่อแก่ลูกค้าและลูกหนี้ค้าง

ก) การบริหารความเสี่ยง

กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตโดยการจัดกลุ่มของความเสี่ยง สำหรับเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน กลุ่มกิจการจะเลือกทำรายการกับสถาบันการเงินที่ได้รับการจัดอันดับจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เป็นอิสระ

สำหรับการทำธุรกรรมกับลูกค้า กลุ่มกิจการจะประเมินความเสี่ยงจากคุณภาพเครดิตของลูกค้า โดยพิจารณาจากฐานะทางการเงิน ประสิทธิภาพที่ผ่านมา และปัจจัยอื่นๆ และกำหนดการให้วงเงินสินเชื่อจากผลการประเมินดังกล่าว ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ผู้บริหารในสายงานที่เกี่ยวข้องจะทำการตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านวงเงินเครดิตของลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ

การขายให้กับลูกค้ารายย่อยจะชำระด้วยเงินสดสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อลดความเสี่ยงด้านเครดิต กลุ่มกิจการและบริษัทไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านเครดิตที่เป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นการกระจุกตัวจากลูกค้าแต่ละราย หรือการกระจุกตัวในอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง

ลูกหนี้เงินให้กู้ของกลุ่มกิจการและบริษัทเป็นการลงทุนที่มีความเสี่ยงต่ำ ผู้บริหารพิจารณาว่าลูกหนี้เงินให้กู้ยืมมีความสามารถที่ชำระหนี้ได้ เนื่องจากกิจการดังกล่าวมีสินทรัพย์หมุนเวียนสุทธิเพียงพอ

ข) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มกิจการและบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่ต้องมีการพิจารณาตามโมเดลการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นมีทั้งหมด 2 ประเภท ดังนี้

- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และ
- สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

แม้ว่ากลุ่มกิจการจะมีรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดซึ่งเข้าเงื่อนไขการพิจารณาการด้อยค่าภายใต้ TFRS 9 แต่กลุ่มกิจการพิจารณาว่าการด้อยค่าของรายการดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่ไม่มีความสำคัญ

ลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามวิธีอย่างง่าย (Simplified approach) ตาม TFRS 9 ในการวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งคำนวณค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาทั้งหมด

ในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ผู้บริหารได้จัดกลุ่มลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาตามลักษณะรวมของความเสี่ยงด้านเครดิตและตามกลุ่มระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ ทั้งนี้ เนื่องจากสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเป็นงานที่ส่งมอบแต่ยังไม่ได้เรียกเก็บนั้นมีลักษณะความเสี่ยงที่ใกล้เคียงเป็นอย่างมากกับลูกหนี้การค้าสำหรับสัญญาประเภทเดียวกัน ผู้บริหารจึงพิจารณาใช้อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้การค้ามาประมาณการอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตของสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่เกี่ยวข้องด้วยอัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ประมาณการอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากประวัติการชำระเงินจากการขายในช่วงระยะเวลา 48 เดือนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ตามลำดับ รวมทั้งพิจารณาจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้จึงได้ปรับอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่ได้จากประสบการณ์ในอดีตเพื่อให้สะท้อนถึงการคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยเหล่านี้

จากหลักการดังกล่าวค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 และ 28

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน (FVPL)

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงด้านเครดิตเกี่ยวกับเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย FVPL ทั้งนี้ ความเสี่ยงสูงสุด ณ สิ้นรอบระยะเวลารายงานเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจำนวน 171.60 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 171.60 ล้านบาท) (หมายเหตุข้อ 11)

6.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือการมีจำนวนเงินสดและหลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาด และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินด้านสินเชื่อที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนดชำระ และเพียงพอต่อการปิดสถานะ ทั้งนี้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี กลุ่มกิจการมีเงินฝากธนาคารที่สามารถเบิกใช้ได้ทันทีจำนวน 287 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 202 ล้านบาท) เพื่อใช้ในการบริหารสภาพคล่องของกลุ่มกิจการ

จากลักษณะของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มกิจการซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความยืดหยุ่นและเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มกิจการได้คงไว้ซึ่งความยืดหยุ่นในแหล่งเงินทุนโดยการคงไว้ซึ่งวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอ

ผู้บริหารได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจาก ก) เงินสำรองหมุนเวียน (จากวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้) และ ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ก) การจัดการด้านการจัดหาเงิน

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 24.3

ข) วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

วันครบกำหนดตามสัญญา ของหนี้สินทางการเงิน	งบการเงินรวม			
	ภายใน 1 ปี พันบาท	1 - 5 ปี พันบาท	มากกว่า 5 ปี พันบาท	รวม พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	258,990	-	-	258,990
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	236,901	-	-	236,901
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	11,515	-	-	11,515
เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้	267,450	2,080,238	4,210	2,351,898
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,376	3,856	-	6,232
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	528,636	-	-	528,636
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	295,332	-	-	295,332
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	26,228	-	-	26,228
เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้	603,183	1,390,441	20,000	2,013,624
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,222	600	-	1,822

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

วันครบกำหนดตามสัญญา

ของหนี้สินทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น

จากสถาบันการเงิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่น

เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้

หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น

จากสถาบันการเงิน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่น

เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้

หนี้สินตามสัญญาเช่า

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ภายใน 1 ปี

1 - 5 ปี

มากกว่า 5 ปี

รวม

พันบาท

พันบาท

พันบาท

พันบาท

127,478

-

-

127,478

209,342

-

-

209,342

1,495

-

-

1,495

224,420

1,743,153

-

1,967,573

7,966

22,505

87,221

117,692

213,006

-

-

213,006

263,742

-

-

263,742

3,135

-

-

3,135

469,516

1,117,513

-

1,587,029

7,372

16,035

104,187

127,594

6.2 การบริหารส่วนของเงินทุน

6.2.1 การบริหารความเสี่ยง

วัตถุประสงค์ของการบริหารส่วนของทุน คือ

- การรักษาไว้ซึ่งการดำเนินงานต่อเนื่องและเพื่อที่จะสามารถก่อให้เกิดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นและยังประโยชน์ให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ และ
- การรักษาโครงสร้างเงินทุนไว้ให้อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและลดต้นทุนเงินทุน

ในการที่จะรักษาหรือปรับระดับโครงสร้างของเงินทุนนั้น กลุ่มกิจการอาจต้องปรับจำนวนเงินปันผลจ่าย ปรับการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายสินทรัพย์เพื่อลดภาระหนี้สิน

เช่นเดียวกับกิจการอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน กลุ่มกิจการพิจารณาระดับเงินทุนอย่างสม่ำเสมอจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ซึ่งคำนวณจากหนี้สินสุทธิหารส่วนของเจ้าของ

การคงไว้ซึ่งอัตราส่วนตามสัญญาเงินกู้ (Loan covenants)

ภายใต้เงื่อนไขของวงเงินกู้หลักของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการจะต้องคงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่ไม่เกิน 3 ต่อ 1

กลุ่มกิจการสามารถคงไว้ซึ่งอัตราส่วนทางการเงินตลอดระยะเวลารายงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
หนี้สินสุทธิ	2,893,335	2,900,787	2,436,404	2,207,016
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,683,752	2,642,779	2,308,059	2,241,810
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	ร้อยละ 1.08	ร้อยละ 1.10	ร้อยละ 1.06	ร้อยละ 0.98

7 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่นๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

(ก) การด้อยค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา

กลุ่มกิจการพิจารณาการด้อยค่าของต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา และโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา เมื่อพบว่า มีข้อบ่งชี้ของมูลค่าเสื่อมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสุทธิ อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญและการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

(ข) มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่ากลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการเลือกวิธีการและตั้งข้อสมมติฐานซึ่งส่วนใหญ่อ้างอิงจากสถานะของตลาดที่มีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รายละเอียดของข้อสมมติฐานหลักที่ใช้รวมอยู่ในหมายเหตุข้อ 11

(ค) การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงโดยใช้วิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ และปรับปรุงด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า เนื่องจากราคาทุนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนซึ่งประเมินจากมูลค่าจากการใช้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนจากการด้อยค่า เมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น โดยผู้บริหารได้ทำการประเมินและพิจารณาจากผลประกอบการในอดีต ความผันผวนของปัจจัยภายนอกอื่นที่คาดว่าจะมีผลกระทบต่อการดำเนินงาน และได้จัดทำและสอบทานประมาณการทางการเงินและประมาณการกระแสเงินสดของผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากบริษัทเหล่านั้นในอนาคตเพื่อประกอบการประเมิน กลุ่มกิจการใช้วิธีการคิดลดจากอัตราเทียบเคียงของผู้ร่วมตลาดในการประมาณมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์

(ง) ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด กลุ่มกิจการต้องประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนการได้มาซึ่งที่ดิน, ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน, ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

(จ) ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการก่อสร้าง

ในการคำนวณต้นทุนค่าก่อสร้าง กลุ่มกิจการต้องประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

(ฉ) ภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อ ข้อสมมติฐานที่ใช้และผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงที่เป็นไปได้ของข้อสมมติฐานได้เปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุข้อ 26

(ช) สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลขาดทุนทางภาษียกมา

บริษัทมีผลขาดทุนในอดีตจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จากการคำนวณกำไรทางภาษีในอนาคตซึ่งอ้างอิงจากแผนธุรกิจและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ กลุ่มกิจการสรุปว่าจะสามารถใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีดังกล่าวได้ภายในระยะเวลา 5 ปี

(ซ) การกำหนดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่า ในการใช้สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าเพื่อกำหนดอายุสัญญาเช่า กลุ่มกิจการพิจารณาการกำหนดอายุสัญญาเช่าก็ต่อเมื่อสัญญาเช่านั้นมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายหรือถูกยกเลิก

สำหรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยหลักที่เกี่ยวข้องมากที่สุดคือระยะเวลาสัญญาเช่าในอดีต ค่าใช้จ่าย และสภาพของสินทรัพย์ที่เช่า

สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าส่วนใหญ่ในสัญญาเช่าอาคารสำนักงานไม่ได้ถูกรวมอยู่ในหนี้สินตามสัญญาเช่า เนื่องจากกลุ่มกิจการพิจารณา ก) สภาพของสินทรัพย์ที่เช่า และหรือ ข) การเปลี่ยนแทนสินทรัพย์จะไม่ก่อให้เกิดต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

อายุสัญญาเช่าจะถูกประเมินใหม่เมื่อกลุ่มกิจการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิหรือกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในการใช้ (หรือไม่ใช้สิทธิ) การประเมินความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลจะเกิดขึ้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อการประเมินอายุสัญญาเช่าและอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มกิจการ

(ณ) การกำหนดอัตราการคิดลดของหนี้สินตามสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการประเมินอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าดังนี้

- ใช้ข้อมูลที่ใช้จัดหาเงินทุนจากบุคคลที่สามของแต่ละกิจการที่เป็นผู้เช่าและปรับปรุงข้อมูลที่ได้รับให้สะท้อนกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจัยทางด้านการเงินของผู้เช่าหากเป็นไปได้
- ปรับปรุงสัญญาเช่าโดยเฉพาะเจาะจง เช่น อายุสัญญาเช่า

(ญ) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตรา
การขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งต่อการ
คำนวณการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์
เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

8 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน หมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากร และประเมินผล การปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

ข้อมูลที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับรายได้และกำไรของแต่ละส่วนงานที่รายงาน มีดังต่อไปนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม									
	ธุรกิจพัฒนา						การตัดรายการบัญชี			
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง		ธุรกิจอื่น ๆ		ระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท
รายได้จากลูกค้าภายนอก	1,049,940	1,031,088	69,175	133,647	66,666	28,273	-	-	1,185,781	1,193,008
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	139,787	301,243	-	-	(139,787)	(301,243)	-	-
รวมรายได้	1,049,940	1,031,088	208,962	434,890	66,666	28,273	(139,787)	(301,243)	1,185,781	1,193,008
ประเภทของการรับรู้รายได้										
ณ จุดใดจุดหนึ่ง	1,049,940	1,031,088	-	-	-	-	-	-	1,049,940	1,031,088
ตลอดช่วงระยะเวลา	-	-	208,962	434,890	66,666	28,273	(139,787)	(301,243)	135,841	161,920
รวม	1,049,940	1,031,088	208,962	434,890	66,666	28,273	(139,787)	(301,243)	1,185,781	1,193,008
เงินปันผลรับ	-	68,998	-	-	-	-	-	(68,998)	-	-
ดอกเบี้ยรับ	27,338	42,024	527	36	36	13	(27,649)	(41,650)	252	423
รายได้อื่น	13,539	4,176	4,912	6,526	146,431	163,048	(139,061)	(156,613)	25,821	17,137
รวมรายได้	1,090,817	1,146,286	214,401	441,452	213,133	191,334	(306,497)	(568,504)	1,211,854	1,210,568
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	44,854	120,228	(114,732)	(89,450)	114,874	127,992	(824)	(71,864)	44,172	86,906
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ (หมายเหตุข้อ 30)									42	(27,337)
กำไรสุทธิสำหรับปี									44,214	59,569

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	ธุรกิจพัฒนา						การตัดรายการบัญชี			
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย		ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง		ธุรกิจอื่น ๆ		ระหว่างกัน		งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ตามส่วนงาน	6,185,377	5,636,731	407,102	492,543	830,462	400,592	(1,845,854)	(986,299)	5,577,087	5,543,567
สินทรัพย์ที่ไม่ได้ปันส่วน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ทั้งสิ้นตามงบการเงินรวม	6,185,377	5,636,731	407,102	492,543	830,462	400,592	(1,845,854)	(986,299)	5,577,087	5,543,567
หนี้สินตามส่วนงาน	3,307,497	2,976,351	403,408	480,443	165,479	89,258	(983,049)	(645,265)	2,893,335	2,900,787
หนี้สินที่ไม่ได้ปันส่วน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
หนี้สินทั้งสิ้นตามงบการเงินรวม	3,307,497	2,976,351	403,408	480,443	165,479	89,258	(983,049)	(645,265)	2,893,335	2,900,787

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

9 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินสดในมือ	512	376	68	76
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	4,792	3,138	1,101	237
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	282,404	23,494	201,175	13,338
เช็ครับจากลูกค้า	4,496	7,774	2,297	7,759
รวม	292,204	34,782	204,641	21,410

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.13 ถึง ร้อยละ 0.75 ต่อปี (พ.ศ. 2563 : ร้อยละ 0.20 ถึง ร้อยละ 0.75 ต่อปี)

10 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ

10.1 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้การค้า - บุคคลหรือกิจการอื่นๆ	53,407	52,762	1,401	1,401
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุข้อ 34 ข)	53	574	-	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(9,978)	(15,183)	(1,401)	(1,401)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	43,482	38,153	-	-
ลูกหนี้อื่น - บุคคลหรือกิจการอื่นๆ	23,073	15,019	450	451
- บริษัทย่อย และ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุข้อ 34 ข)	96	67	1,106	4,631
รายได้ค้างรับ	7,085	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	6,364	1,873	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	19,427	31,690	7,911	24,451
อื่นๆ	685	2,176	1,953	1,608
	100,212	88,978	11,420	31,141

มูลค่ายุติธรรมของลูกหนี้การค้า

เนื่องจากลักษณะของลูกหนี้การค้าเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

10.2 การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า

ข้อมูลเกี่ยวกับค่าเผื่อการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม				
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	เกินกว่า 12 เดือน
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564					
มูลค่าตามบัญชีเริ่มต้น					
- ลูกหนี้การค้า	385	32,456	10,790	85	9,744
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	(577)	(357)	(68)	(8,976)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563					
มูลค่าตามบัญชีเริ่มต้น					
- ลูกหนี้การค้า	282	31,955	207	11,569	9,852
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	(7,249)	(7,934)
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	เกินกว่า 12 เดือน
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564					
มูลค่าตามบัญชีเริ่มต้น					
- ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	1,401
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	-	(1,401)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563					
มูลค่าตามบัญชีเริ่มต้น					
- ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	1,401
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	-	(1,401)

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

รายการกระทบบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	ลูกหนี้การค้า	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 1 มกราคม	(15,183)	(7,141)
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในกำไรหรือขาดทุนในระหว่างปี	(373)	(8,042)
กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุน	5,578	-
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(9,978)	(15,183)
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ลูกหนี้การค้า	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 1 มกราคม	(1,401)	(1,401)
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(1,401)	(1,401)

กลุ่มกิจการตัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเมื่อคาดว่าจะไม่ได้รับชำระคืน ข้องบ่งชี้ที่คาดว่าจะไม่ได้รับชำระคืน เช่น การไม่ยอมปฏิบัติตามหรือเข้าร่วมในแผนการชำระหนี้หรือทยอยชำระหนี้ การไม่ชำระเงินตามสัญญาหรือไม่สามารถติดต่อได้ เป็นระยะเวลามากกว่า 365 วัน นับจากวันครบกำหนดชำระ

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาจะแสดงเป็นผลขาดทุนจากการด้อยค่าสุทธิในกำไรก่อน ต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ กลุ่มกิจการจะรับรู้จำนวนที่ได้รับชำระสำหรับจำนวนที่ได้ตัดจำหน่ายไปแล้วเป็นยอดหักจากรายการ ที่ได้บันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่า

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

11 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 กลุ่มกิจการได้จัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		
	มูลค่ายุติธรรม		
	ผ่านกำไร	ราคาทุน	
	ขาดทุน	ตัดจำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	292,204	292,204
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	-	100,212	100,212
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	-	300	300
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	10,332	10,332
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม			
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	171,600	-	171,600
หนี้สินทางการเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน			
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและกิจการอื่น	-	258,990	258,990
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	236,901	236,901
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	11,515	11,515
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้	-	2,351,898	2,351,898
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	6,432	6,432

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	มูลค่ายุติธรรม		มูลค่ายุติธรรม
	ผ่านกำไร	ราคาทุน	
	ขาดทุน	ตัดจำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	204,641	204,641
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	-	11,420	11,420
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	-	417,924	417,924
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	523	523
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม			
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	171,600	-	171,600
หนี้สินทางการเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน			
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและกิจการอื่น	-	127,478	127,478
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	209,342	209,342
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	1,495	1,495
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้	-	1,967,573	1,967,573
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	117,691	117,691

11.1 สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL

ก) การจัดประเภทรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL

กลุ่มกิจการได้จัดประเภทรายการต่อไปนี้สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL

- เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่เข้าเงื่อนไขในการจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย และ ด้วย FVOCI
- เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ถือไว้เพื่อค้า
- เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่กลุ่มกิจการไม่ได้เลือกที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนประกอบด้วยรายการต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2563		พ.ศ. 2563	
	พ.ศ. 2564	ราคาทุน	พ.ศ. 2564	ราคาทุน
	มูลค่ายุติธรรม	ตัดจำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม	ตัดจำหน่าย
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
ตราสารหนี้ที่ไม่อยู่ในความต้องการ				
ของตลาด	171,600	171,600	171,600	171,600
	171,600	171,600	171,600	171,600

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

รายการเคลื่อนไหวสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม พันบาท	เฉพาะกิจการ พันบาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564		
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	171,600	171,600
การลงทุนเพิ่มขึ้น	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	171,600	171,600

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนประกอบด้วยหุ้นสามัญในบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง จำนวน 78,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 2,200 บาท รวมมูลค่า 171.6 ล้านบาท เป็นร้อยละ 25 จากจำนวนหุ้นทั้งหมด (พ.ศ. 2563 : จำนวน 78,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 2,200 บาท รวมมูลค่า 171.6 ล้านบาท เป็นร้อยละ 25 จากจำนวนหุ้นทั้งหมด) สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจัดเป็นตราสารหนี้ เนื่องจากมีเงื่อนไขของการซื้อหุ้นคืนในราคาที่จ่ายซื้อหุ้นบวกด้วยดอกเบี้ย หักเงินปันผลที่ได้รับตลอดระยะเวลาการลงทุน หากบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นได้สำเร็จ

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในแต่ละระดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ข้อมูลระดับที่ 3				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน - ตราสารหนี้	171,600	171,600	171,600	171,600

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญนี้ อ้างอิงจากการราคาซื้อหุ้นคืนในราคาที่จ่ายซื้อบวกด้วยดอกเบี้ย หักเงินปันผลที่ได้รับตลอดระยะเวลาการลงทุน เนื่องจากฝ่ายบริหารเห็นว่ายังมีความไม่แน่นอนในเรื่องความสามารถของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น

การคำนวณดังกล่าวใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่สำคัญของลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 คืออัตราคิดลดที่ปรับปรุงความเสี่ยง อ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของเงินทุน (Weighted average cost of capital) ของบริษัทจดทะเบียน ที่อัตราร้อยละ 9.25

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ความสัมพันธ์ของข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้กับมูลค่ายุติธรรมแสดงดังต่อไปนี้			การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	
ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้	การเปลี่ยนแปลง	ร้อยละ	การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	การลดลงของข้อสมมติ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564
			ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL อัตราคิดลดที่ปรับความเสี่ยง	ร้อยละ 1		-3.20	+3.08

12 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา - สุทธิ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	753,165	959,920	517,785	580,648
ค่าก่อสร้างและอื่นๆ	143,329	783,478	483,199	791,349
ต้นทุนการกู้ยืม	320,771	363,560	272,727	263,481
ห้องชุดพร้อมขาย	973,070	976,430	981,584	940,450
บ้านพร้อมขาย	154,690	153,585	165,465	164,359
วัตถุดิบ	17,885	26,381	-	-
งานระหว่างทำ	19,672	47,942	-	-
สินค้าสำเร็จรูป	18,418	23,580	-	-
รวม	2,401,000	3,334,876	2,420,760	2,740,287
<u>หัก</u> ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา				
- บ้านพร้อมขาย	(53,602)	(51,781)	(53,602)	(51,781)
- ห้องชุดพร้อมขาย	(261)	(261)	(261)	(261)
สุทธิ	2,347,137	3,282,834	2,366,897	2,688,245
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	98,032	163,328	70,396	129,950
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม (ร้อยละต่อปี)	4.96 - 10.11	4.99 - 10.11	5.42 - 9.29	5.12 - 9.40

ในระหว่างปี พ.ศ. 2564 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาจำนวน 812.36 ล้านบาทถูกจัดประเภทใหม่เป็นเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในงบการเงินรวม (หมายเหตุข้อ 18)

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

13 สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน

สินทรัพย์ที่กลุ่มกิจการใช้เป็นหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
(ก) โครงการก่อสร้างหิรัญพัชรระหว่างการพัฒนา	2,116	2,924	2,256	2,553
(ข) เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	10	17	1	2
(ค) เงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	-	10	-	10
(ง) โครงการก่อสร้างหิรัญพัชรอาคารพัฒนา	870	807	495	682
(จ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ (อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร)	598	54	-	-
(ฉ) สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	50	57	-	-
	3,644	3,869	2,752	3,247

รายละเอียด

- ก) บริษัทและบริษัทย่อยได้นำโครงการก่อสร้างหิรัญพัชรระหว่างการพัฒนาไปจดจำนอง เพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงิน
- ข) บริษัทและบริษัทย่อยนำเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำไปวางไว้กับสถาบันการเงินเพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะยาวและหนังสือค้ำประกันของบริษัทและบริษัทย่อย
- ค) บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินให้กับบริษัทหลักทรัพย์แห่งหนึ่งเพื่อค้ำประกันออกหุ้นกู้ของบริษัท
- ง) บริษัทได้นำโครงการก่อสร้างหิรัญพัชรอาคารพัฒนาไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่บริษัท และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับจากสถาบันการเงิน
- จ) บริษัทและบริษัทย่อยได้นำที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร - สุทธิไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และ เงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง
- ฉ) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้นำสินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่บริษัทย่อย ได้รับจากสถาบันการเงินดังกล่าว

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

14 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินมัดจำค่าวัสดุ	5,951	1,307	803	17,826
เงินมัดจำค่าบริการ	4,612	100	-	-
สำนักงานขาย - สุทธิ	1,304	9,727	-	-
อื่นๆ	3,504	2,553	102	263
	15,371	13,687	905	18,089

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

15 เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

		งบการเงินเฉพาะกิจการ											
		สัดส่วนการถือหุ้น		ทุนที่เรียกชำระแล้ว		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		มูลค่าสุทธิ		เงินปันผลรับ	
		พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	(ร้อยละ)		(พันบาท)		(พันบาท)		(พันบาท)		(พันบาท)		(พันบาท)	
บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นทางตรง													
บริษัท พระยาพาณิชย์													
พร้อมเพอร์ตี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	30,000	30,000	29,999	29,999	-	-	29,999	29,999	-	68,998
บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	99.98	99.98	100,000	100,000	99,983	99,983	(47,250)	(47,250)	52,733	52,733	-	-
บริษัท สยามนคร จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ												
	ให้บริการด้าน												
อสังหาริมทรัพย์		98.68	98.68	80,000	80,000	78,945	78,945	-	-	78,945	78,945	-	-
บริษัท ซีทูเอช จำกัด	บริหารจัดการที่พัก	99.99	-	300,000	-	300,000	-	-	-	300,000	-	-	-
บริษัท เทเลด็อก จำกัด	จำหน่ายเครื่องมือทางการแพทย์	99.99	-	10,000	-	10,000	-	-	-	10,000	-	-	-
บริษัท ซีเมดิเทค จำกัด	จำหน่ายเวชภัณฑ์สมุนไพร	99.99	-	10,000	-	10,000	-	-	-	10,000	-	-	-
บริษัท แคนนาบีเทค จำกัด	จำหน่ายเวชภัณฑ์สมุนไพร	99.97	-	1,000	-	999	-	-	-	999	-	-	-
รวม				531,000	210,000	529,926	208,927	(47,250)	(47,250)	482,676	161,677	-	68,998
บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อม													
บริษัท ซีทูเอชวัน จำกัด	บริหารจัดการที่พัก	99.40	-	200,000	-	200,000	-	-	-	200,000	-	-	-

บริษัทย่อยทั้งหมดดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บริษัทรับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัท ไทยสยามนคร จำกัด (TSN) เป็นจำนวน 47.25 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 47.25 ล้านบาท) เนื่องจากผลประกอบการของธุรกิจก่อสร้างยังมีความผันผวน TSN มีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวน 0.60 ล้านบาท (พ.ศ. 2563: มีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวน 9.22 ล้านบาท) ขาดทุนสะสม 101 ล้านบาท (พ.ศ. 2563: ขาดทุนสะสม 91.18 ล้านบาท) และมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 104.17 ล้านบาท (พ.ศ. 2563: 128.77 ล้านบาท) ผู้บริหารประเมินมูลค่าสำหรับการด้อยค่าของเงินลงทุนใน TSN ดังกล่าว โดยคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนด้วยวิธีมูลค่าจากการใช้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

มูลค่าที่จะได้รับคืนมาจากมูลค่าจากการใช้ซึ่งประมาณจากการคิดลดกระแสเงินสด โดยใช้อัตราคิดลดอ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของเงินลงทุน (Weighted average cost of capital) ที่อัตราร้อยละ 10 และใช้อัตราเติบโตของกระแสเงินสดระยะยาวที่ร้อยละ 1.80

ความสัมพันธ์ของข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้กับมูลค่าที่จะได้รับคืนแสดงดังต่อไปนี้

		การเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่จะได้รับคืน	
		การเพิ่มขึ้น ของข้อสมมติ	การลดลง ของข้อสมมติ
		31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	31 ธันวาคม พ.ศ. 2564
		ล้านบาท	ล้านบาท
ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้	การเปลี่ยนแปลง		
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	อัตราการเติบโตของกระแสเงินสดระยะยาว	ร้อยละ 1	29.54
	อัตราคิดลดที่ปรับความเสี่ยง	ร้อยละ 1	(23.42)
		(32.14)	40.64

1) บริษัท ชีทูเอช จำกัด (C2H)

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่เพื่อดำเนินธุรกิจกลุ่มกิจการโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เข้า ซึ่งได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2564 โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 500 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 50,000 บาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว ทั้งนี้บริษัทถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.40

ในการประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 9/2564 เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน พ.ศ. 2564 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของ C2H ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จากหุ้นสามัญจำนวน 500 หุ้น เป็นหุ้นสามัญจำนวน 20,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564 C2H ได้รับค่าหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มจำนวน 19,500 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 1.95 ล้านบาท โดยมีมูลค่าที่ชำระแล้วตามมูลค่าที่ตราไว้ และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 จากการเพิ่มทุนดังกล่าว ทำให้บริษัทมีเงินลงทุนเพิ่มขึ้น 1.95 ล้านบาท ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นใหม่ที่ร้อยละ 99.985 (ณ วันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2564 : ร้อยละ 99.40)

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2564 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของ C2H ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จากหุ้นสามัญจำนวน 20,000 หุ้น เป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,000,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2564 C2H ได้รับค่าหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มจำนวน 2,980,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 298 ล้านบาท โดยมีมูลค่าที่ชำระแล้วตามมูลค่าที่ตราไว้ และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม พ.ศ. 2564 จากการเพิ่มทุนดังกล่าว ทำให้บริษัทมีเงินลงทุนเพิ่มขึ้น 298 ล้านบาท ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นใหม่ที่ร้อยละ 99.999 (ณ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564 : ร้อยละ 99.985)

2) บริษัท เทเล็คอค์ จำกัด (TLD)

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่เพื่อดำเนินธุรกิจด้านการแพทย์ ซึ่งได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2564 โดยมีทุน

จดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 500 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 50,000 บาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว ทั้งนี้บริษัทถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.40

ในการประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 13/2564 เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของ TLD ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จากหุ้นสามัญจำนวน 500 หุ้น เป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท โดยเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 ได้รับค่าหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มจำนวน 99,500 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 9.95 ล้านบาท โดยมีมูลค่าที่ชำระแล้วตามมูลค่าที่ตราไว้ และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 จากการเพิ่มทุนดังกล่าว ทำให้บริษัทมีเงินลงทุนเพิ่มขึ้น 9.95 ล้านบาท ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นใหม่ที่ร้อยละ 99.99 (ณ วันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2564 : ร้อยละ 99.40)

3) บริษัท ซีเมดิเทค จำกัด (CMT)

ในการประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 9/2564 เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน พ.ศ. 2564 มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่เพื่อดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ทางด้านเวชภัณฑ์ เคมีภัณฑ์ ซึ่งได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 11 มิถุนายน พ.ศ. 2564 โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 1,000,000 บาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว ทั้งนี้บริษัทถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวเป็นสัดส่วนร้อยละ 75

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของ CMT ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จากหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น เป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยเมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564 CMT ได้รับค่าหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มจำนวน 90,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 9 ล้านบาท โดยมีมูลค่าที่ชำระแล้วตามมูลค่าที่ตราไว้ และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564 จากการเพิ่มทุนดังกล่าว ทำให้บริษัทมีเงินลงทุนเพิ่มขึ้น 9.25 ล้านบาท ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นใหม่ที่ร้อยละ 99.997 (ณ 18 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564: ร้อยละ 75)

4) บริษัท แคนนาบิเทค จำกัด (CBT)

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม พ.ศ. 2564 ผู้ถือหุ้นของบริษัทได้มีมติอนุมัติการซื้อหุ้นสามัญของ CBT ซึ่งเดิมเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท จำนวน 500 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 50,000 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.40

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของ CBT ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จากหุ้นสามัญจำนวน 500 หุ้น เป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยเมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564 CBT ได้รับค่าหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มจำนวน 9,500 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 0.95 ล้านบาท โดยมีมูลค่าที่ชำระแล้วตามมูลค่าที่ตราไว้ และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564 จากการเพิ่มทุนดังกล่าว ทำให้บริษัทมีเงินลงทุนเพิ่มขึ้น 0.95 ล้านบาท ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นใหม่ที่ร้อยละ 99.97 (ณ 17 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564: ร้อยละ 99.40)

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

5) บริษัท ชีทูเอชวัน จำกัด (C2H1)

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2564 ผู้ถือหุ้นของ C2H1 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้มีมติอนุมัติการจัดตั้งบริษัท ชีทูเอชวัน จำกัด (C2H1) เพื่อดำเนินธุรกิจกลุ่มกิจการโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เขา ซึ่งได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม พ.ศ. 2564 โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 200 ล้านบาท ซึ่งเรียกชำระเต็มมูลค่าแล้ว ทั้งนี้ C2H1 ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.40

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสามารถวิเคราะห์ได้ดังต่อไปนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ

การลงทุนเพิ่มขึ้น

ค่าเผื่อการด้อยค่า

ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ

งบการเงินเฉพาะกิจการ

พ.ศ. 2564

พ.ศ. 2563

พันบาท

พันบาท

161,677

196,157

320,999

-

-

(34,480)

482,676

161,677

16 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการประกอบด้วยที่ดิน

ในระหว่างเดือนตุลาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการได้เข้าจ้างบริษัท แลนด์มาร์ค คอนซัลแทนส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินอิสระจัดทำรายการการวัดมูลค่ายุติธรรมใหม่โดยเปรียบเทียบราคาตลาดตามเงื่อนไขของที่ดินรายแปลงต่อตารางวา

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการและบริษัทเท่ากับ 23.08 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 : 23.08 ล้านบาท) และ 18.13 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 : 18.13 ล้านบาท) ตามลำดับ การวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวอยู่ในระดับ 2 ของมูลค่ายุติธรรม

ในปี พ.ศ. 2564 กลุ่มกิจการไม่ได้จัดทำรายการการวัดมูลค่ายุติธรรมใหม่ เนื่องจากผู้บริหารประเมินแล้วว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

17 โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา - สุทธิ

โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าที่ดิน	1,200,866	1,072,125	758,086	758,086
ค่าก่อสร้างและอื่นๆ	139,255	354,766	140,736	140,736
ต้นทุนการกู้ยืม	50,681	87,152	12,930	12,930
<u>หัก</u> ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา				
- ต้นทุนค่าก่อสร้าง	(37,332)	(37,332)	(37,332)	(37,332)
สุทธิ	1,353,470	1,476,711	874,420	874,420

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

18 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวสำหรับที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม							
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุงที่ดิน พื้นที่	อาคารและ ส่วนปรับปรุงอาคาร พื้นที่	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้		ยานพาหนะ พื้นที่	สำนักงานขาย พื้นที่	สินทรัพย์ ระหว่างก่อสร้าง และติดตั้ง พื้นที่	รวม พื้นที่
			สำนักงาน พื้นที่	เครื่องมือ เครื่องใช้ และเครื่องจักร พื้นที่				
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563								
ราคาทุน	47,459	161,433	39,641	171,129	14,908	15,928	3,281	453,779
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,272)	(76,189)	(32,106)	(104,214)	(13,223)	(2,331)	-	(229,335)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	44,762	60,454	7,535	66,915	1,685	13,597	3,281	198,229
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563								
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	44,762	60,454	7,535	66,915	1,685	13,597	3,281	198,229
โอนออกไปยังสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	(44,353)	-	-	-	-	-	(44,353)
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	1,053	3,672	-	-	26,237	30,962
การจำหน่ายออกไป และการตัดจำหน่าย								
- ราคาทุน	-	-	-	(489)	-	-	-	(489)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	172	-	-	-	172
โอนไปโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา - สุทธิ	-	-	-	-	-	-	(529)	(529)
สินทรัพย์โอนเข้า (ออก) ระหว่างกัน	-	1,609	-	-	365	7,587	(9,561)	-
โอนออกไปสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น								
- ราคาทุน	-	-	-	-	-	(23,515)	-	(23,515)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	-	-	7,962	-	7,962
ค่าเสื่อมราคา	(94)	(1,175)	(3,246)	(12,497)	(811)	(5,631)	-	(23,454)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	44,668	16,535	5,342	57,773	1,239	-	19,428	144,985

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

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. 2564								
ราคาทุน	47,459	118,689	40,694	174,312	15,273	-	19,428	415,855
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,366)	(77,364)	(35,352)	(116,539)	(14,034)	-	-	(244,655)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	44,668	16,535	5,342	57,773	1,239	-	19,428	144,985
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564								
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	44,668	16,535	5,342	57,773	1,239	-	19,428	144,985
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	11,565	1,852	640	-	8,643	22,700
การจำหน่ายออกไป และการตัดจำหน่าย								
- ราคาทุน	-	-	(5,701)	(1,468)	-	-	-	(7,169)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	5,639	1,434	-	-	-	7,073
สินทรัพย์โอนเข้า (ออก) ระหว่างกัน	859	-	-	7,242	-	4,224	(12,325)	-
โอนจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	-	812,358	-	-	-	-	-	812,358
ค่าเสื่อมราคา	(111)	(4,238)	(5,712)	(11,700)	(512)	(2,112)	-	(24,385)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	45,416	824,655	11,133	55,133	1,367	2,112	15,746	955,562
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564								
ราคาทุน	48,318	931,047	46,558	181,938	15,913	4,224	15,746	1,243,744
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,477)	(81,602)	(35,425)	(126,805)	(14,546)	(2,112)	-	(261,967)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	45,416	824,655	11,133	55,133	1,367	2,112	15,746	955,562

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						รวม พันบาท
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุงที่ดิน พันบาท	อาคารและ ส่วนปรับปรุงอาคาร พันบาท	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ เครื่องใช้สำนักงาน พันบาท	เครื่องมือและ เครื่องใช้ พันบาท	ยานพาหนะ พันบาท	สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและติดตั้ง พันบาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563							
ราคาทุน	7,225	48,589	9,826	1,530	5,973	585	73,728
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(23,799)	(5,992)	(1,491)	(5,490)	-	(36,772)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	5,800	-	3,834	39	483	585	10,741
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563							
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	5,800	-	3,834	39	483	585	10,741
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	-	32	-	12,336	12,368
ค่าเสื่อมราคา	-	-	(1,054)	(24)	(157)	-	(1,235)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	5,800	-	2,780	47	326	12,921	21,874
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564							
ราคาทุน	7,225	48,589	9,826	1,562	5,973	12,921	86,096
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(23,799)	(7,046)	(1,515)	(5,647)	-	(38,007)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	5,800	-	2,780	47	326	12,921	21,874

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						รวม พันบาท
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุงที่ดิน พันบาท	อาคารและ ส่วนปรับปรุงอาคาร พันบาท	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ เครื่องใช้สำนักงาน พันบาท	เครื่องมือและ เครื่องใช้ พันบาท	ยานพาหนะ พันบาท	สินทรัพย์ระหว่าง ก่อสร้างและติดตั้ง พันบาท	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564							
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	5,800	-	2,780	47	326	12,921	21,874
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	67	-	-	712	779
การจำหน่ายออกไป และการตัดจำหน่าย							
- ราคาทุน	-	-	(3,785)	(1,398)	-	-	(5,183)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	3,785	1,398	-	-	5,183
ค่าเสื่อมราคา	-	-	(971)	(15)	(157)	-	(1,143)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	5,800	-	1,876	32	169	13,633	21,510
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564							
ราคาทุน	7,225	48,589	6,108	164	5,973	13,633	81,692
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(23,799)	(4,232)	(132)	(5,804)	-	(33,967)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	5,800	-	1,876	32	169	13,633	21,510

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

19 สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ

	งบการเงินรวม			
	อุปกรณ์ พันบาท	สิทธิการเช่า ที่ดิน	สิทธิการเช่า อาคาร	รวม พันบาท
		พันบาท	พันบาท	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564	241	12,102	42,329	54,672
ค่าเสื่อมราคา	-	-	(1,223)	(1,223)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	241	12,102	41,106	53,449
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อาคาร พันบาท	เครื่องใช้ สำนักงาน	อุปกรณ์	รวม พันบาท
		พันบาท	พันบาท	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564	102,702	12,519	8,791	124,012
การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าและการประเมินหนี้สิน ตามสัญญาเช่าใหม่	(2,471)	-	-	(2,471)
ค่าเสื่อมราคา	(10,917)	-	-	(10,917)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	89,314	12,519	-	110,624

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
 เหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

20 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

	งบการเงินรวม
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์
	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563	
ราคาทุน	17,198
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(5,080)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	12,118
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	12,118
การซื้อเพิ่มขึ้น	17
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(2,030)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	10,105
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564	
ราคาทุน	17,215
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(7,110)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	10,105
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	10,105
การซื้อเพิ่มขึ้น	13
การจำหน่ายออกไป และการตัดจำหน่าย	
- ราคาทุน	(4)
- ค่าตัดจำหน่ายสะสม	3
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(1,722)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	8,395
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	
ราคาทุน	17,224
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(8,829)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	8,395

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

21 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	84,222	81,870	37,548	41,316
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(2,636)	(4,229)	(1,024)	(3,281)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	81,586	77,641	36,524	38,035

รายการเคลื่อนไหวของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	77,641	82,401	38,035	42,725
เพิ่ม (ลด) ในกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 30)	3,945	(4,882)	(1,511)	(4,637)
เพิ่ม (ลด) ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	122	-	(53)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	81,586	77,641	36,524	38,035

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินรวม			
	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร			31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 พันบาท
	1 มกราคม พ.ศ. 2564 พันบาท	หรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 30) พันบาท	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร เบ็ดเสร็จอื่น พันบาท	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	9,265	(1,485)	-	7,780
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	3,085	(1,089)	-	1,996
ค่าเผื่อจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	23,118	1,251	-	24,369
กำไรระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	39,686	20	-	39,706
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	5,150	258	-	5,408
ประมาณการหนี้สิน	1,487	(653)	-	834
ผลขาดทุนทางภาษี	-	4,050	-	4,050
อื่นๆ	79	-	-	79
รวม	81,870	2,352	-	84,222
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(4,229)	1,593	-	(2,636)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	77,641	3,945	-	81,586
	งบการเงินรวม			
	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร			31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 พันบาท
	1 มกราคม พ.ศ. 2563 พันบาท	หรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 30) พันบาท	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร เบ็ดเสร็จอื่น พันบาท	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	7,568	1,697	-	9,265
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,477	1,608	-	3,085
ค่าเผื่อจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	23,045	73	-	23,118
กำไรระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	32,875	6,811	-	39,686
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	4,684	344	122	5,150
ประมาณการหนี้สิน	2,277	(790)	-	1,487
ผลขาดทุนทางภาษี	14,017	(14,017)	-	-
อื่นๆ	474	(395)	-	79
รวม	86,417	(4,669)	122	81,870
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(4,016)	(213)	-	(4,229)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	82,401	(4,882)	122	77,641

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร			31 ธันวาคม พ.ศ. 2564
	1 มกราคม พ.ศ. 2564	หรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 30)	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร เบ็ดเสร็จอื่น	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	5,664	(3,986)	-	1,678
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	280	-	-	280
ค่าเผื่อจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	23,118	364	-	23,482
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน	9,450	-	-	9,450
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	2,502	63	-	2,565
ประมาณการหนี้สิน	223	(209)	-	14
อื่นๆ	79	-	-	79
รวม	41,316	(3,768)	-	37,548
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(3,281)	2,257	-	(1,024)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	38,035	(1,511)	-	36,524
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร			31 ธันวาคม พ.ศ. 2563
	1 มกราคม พ.ศ. 2563	หรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 30)	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร เบ็ดเสร็จอื่น	
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	4,705	959	-	5,664
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	302	(22)	-	280
ค่าเผื่อจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	23,045	73	-	23,118
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน	-	9,450	-	9,450
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	2,352	203	(53)	2,502
ประมาณการหนี้สิน	633	(410)	-	223
ผลขาดทุนทางภาษี	14,017	(14,017)	-	-
อื่นๆ	474	(395)	-	79
รวม	45,528	(4,159)	(53)	41,316
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(2,804)	(478)	-	(3,281)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	42,724	(4,637)	(53)	38,035
ค่าเผื่อจากการลดลงของมูลค่าโครงการ ประกอบด้วย โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา, โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์				

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

22 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินประกันทั่วไป				
- บุคคลหรือกิจการอื่นๆ	5,329	5,031	2,405	2,452
- บริษัทย่อย (หมายเหตุข้อ 34 ง))	-	-	5,037	5,287
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	37,293	46,506	26,338	14,445
อื่นๆ	3,224	3,463	10	-
	45,846	55,000	33,790	22,184

23 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เจ้าหนี้การค้า				
- บุคคลหรือบริษัทอื่นๆ	115,283	168,470	15,316	67,743
- บริษัทย่อย บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 34 จ))	1,072	1,273	40,246	114,127
	116,355	169,743	55,562	181,870
เจ้าหนี้อื่น				
- บุคคลหรือบริษัทอื่นๆ	24,248	41,683	14,512	26,385
- บริษัทย่อย บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 34 จ))	2,059	1,843	4,378	5,219
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า				
- บุคคลหรือบริษัทอื่นๆ	38,994	45,660	8,490	28,422
- บริษัทย่อย บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 34 จ))	-	-	80,000	-
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ				
- บุคคลหรือบริษัทอื่นๆ	24,853	14,282	17,817	7,350
- บริษัทย่อย บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 34 จ))	-	-	10,221	653
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	12,573	11,336	10,636	11,220
อื่นๆ	17,819	10,785	7,726	2,623
	236,901	295,332	209,342	263,742

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

24 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ส่วนของหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชี	61,512	154,934	-	29,369
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และกิจการอื่น				
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	127,478	87,135	127,478	87,135
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	46,727	-	-
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	1,501
- ตัวสัญญาใช้เงินกับสถาบันทางการเงิน	70,000	239,840	-	95,000
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงินและกิจการอื่น	258,990	528,636	127,478	213,005
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึง				
กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	267,450	165,002	224,420	31,335
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	438,181	-	438,181
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	267,450	603,183	224,420	469,516
ส่วนของไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,544,506	1,410,441	1,203,211	1,117,513
หุ้นกู้	539,942	-	539,942	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้	2,084,448	1,410,441	1,743,153	1,117,513
รวมเงินกู้ยืม	2,610,888	2,542,260	2,095,051	1,800,034

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 อัตราดอกเบี้ยของเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน กิจการอื่น และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2564 ร้อยละต่อปี	พ.ศ. 2563 ร้อยละต่อปี
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	5.82 - 6.34	5.57 - 7.20
ตัวสัญญาใช้เงินจากสถาบันทางการเงิน	4.97 - 5.58	4.97 - 7.45
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	10.00	10.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	0.25
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564 ร้อยละต่อปี	พ.ศ. 2563 ร้อยละต่อปี
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	-	5.80 - 7.20
ตัวสัญญาใช้เงินจากสถาบันทางการเงิน	-	5.58 - 7.45
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	10.00	10.00

24.1 รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยรายละเอียด ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท
<u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</u>				
<u>ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</u>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	165,002	202,939	31,335	36,385
รับโอนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,058,881	588,835	931,160	222,671
จัดประเภทเงินกู้ใหม่จากการขยายสัญญา	(123,301)	-	-	-
จ่ายชำระเงินกู้ยืม	(833,132)	(626,772)	(738,075)	(227,721)
ราคาตามบัญชีปลายปี	267,450	165,002	224,420	31,335
<u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</u>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,410,441	834,364	1,117,513	546,185
เงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น	1,073,512	1,162,776	1,022,112	791,593
โอนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,058,881)	(588,835)	(931,160)	(222,671)
จัดประเภทเงินกู้ใหม่จากการขยายสัญญา	123,301	-	-	-
ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	(12,175)	(4,528)	(10,825)	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	8,308	6,664	5,571	2,406
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,544,506	1,410,441	1,203,211	1,117,513

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ยอดคงเหลือเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยรายละเอียด ดังนี้

	จำนวนเงิน	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)		การชำระดอกเบี้ย	หลักประกัน		มีการขยายระยะเวลาการชำระหนี้
			31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563		31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563	
ประเภทเงินกู้	(พันบาท)							
บริษัท								
ระยะยาว	75,761	30 มีนาคม พ.ศ. 2562	MLR+1.00	MLR+1.00	รายเดือน	ก	ก	ขยายระยะเวลาดัง 30 มีนาคม พ.ศ. 2565
ระยะยาว	18,562	25 พฤษภาคม พ.ศ. 2564	MLR	MLR	รายเดือน	ก	ก	ขยายระยะเวลาดัง 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2566
ระยะยาว	89,553	19 เมษายน พ.ศ. 2565	MLR+1.00	MLR+1.00	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	27,492	8 กันยายน พ.ศ. 2566	6.50	7.25	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	361,475	16 มิถุนายน พ.ศ. 2567	MLR+1.00	MLR+1.00	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	818,746	20 มกราคม พ.ศ. 2569	MLR+1.00	-	รายเดือน	ข	-	ไม่มี
ระยะยาว	36,080	30 มิถุนายน พ.ศ. 2569	MLR-2.60	-	รายเดือน	-	-	ไม่มี
บวก ดอกเบี้ยที่แท้จริง	(38)							
รวมของบริษัท	1,427,631							
บริษัทย่อย								
ระยะยาว	122,444	9 กันยายน พ.ศ. 2561	MLR+1.00	MLR+1.00	รายไตรมาส	ก	ก	ขยายระยะเวลาดัง 9 มีนาคม พ.ศ. 2568
ระยะยาว	2,917	7 พฤษภาคม พ.ศ. 2565	2.00	2.00	รายเดือน	-	-	ไม่มี
ระยะยาว	2,000	2 มิถุนายน พ.ศ. 2565	2.00	2.00	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	26,566	5 กรกฎาคม พ.ศ. 2565	MLR-0.50	MLR-0.50	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	87,743	17 กันยายน พ.ศ. 2565	MLR-0.75	MLR-0.75	รายเดือน	ก	ก	ขยายระยะเวลาดัง 21 กันยายน พ.ศ. 2567
ระยะยาว	2,862	20 ธันวาคม พ.ศ. 2565	MLR	4.00	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	50,726	25 ธันวาคม พ.ศ. 2565	5.99	5.99	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	58,156	10 ธันวาคม พ.ศ. 2566	MLR+0.875	MLR+0.875	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	1,378	5 มิถุนายน พ.ศ. 2568	MLR-1.00	2.00	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	20,000	30 มิถุนายน พ.ศ. 2570	MLR	MLR	รายเดือน	-	-	ไม่มี
ระยะยาว	10,000	31 พฤษภาคม พ.ศ. 2571	2.00	-	รายเดือน	-	-	ไม่มี
อื่นๆ	15							
หัก ดอกเบี้ยที่แท้จริง	(482)							
รวมของบริษัทย่อย	384,325							
รวมของกลุ่มกิจการ	1,811,956							

หมายเหตุ

- ก) โฉนดที่ดินของโครงการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมทั้งต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน
- ข) โฉนดที่ดินของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 34)

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

24.2 รายการเคลื่อนไหวสำหรับหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<u>หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</u>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	438,181	-	438,181	-
รับโอนหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	430,651	-	430,651
จ่ายชำระหุ้นกู้	(440,900)	-	(440,900)	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้	2,719	7,530	2,719	7,530
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	438,181	-	438,181
<u>หุ้นกู้ระยะยาว</u>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	430,651	-	430,651
หุ้นกู้เพิ่มขึ้น	550,000	-	550,000	-
โอนหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(430,651)	-	(430,651)
ค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้	(15,087)	-	(15,087)	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้	5,029	-	5,029	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	539,942	-	539,942	-

ณ วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2564 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ในสกุลไทยบาทครั้งที่ 1/2564 ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 550,000 หน่วย มูลค่า 550 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 7.25 ต่อปี กำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน มีอายุ 2 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หุ้นกู้จะครบกำหนดชำระในวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2566

บริษัทมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ครั้งนี้ ดังนี้ 1) เพื่อลงทุนซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการในอนาคต จำนวน 250 ล้านบาท 2) เพื่อใช้เป็นค่าก่อสร้างโครงการใหม่ 4 โครงการสำหรับปี พ.ศ. 2564 และ ปี พ.ศ. 2565 จำนวน 250 ล้านบาท และ 3) เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับบริษัท จำนวน 50 ล้านบาท

24.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
วงเงินเบิกเกินบัญชีที่ยังไม่ได้เบิกใช้	103,855	64,943	37,500	8,131
วงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาว ที่ยังไม่ได้เบิกใช้				
เงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยลอยตัว				
- ครบกำหนดภายใน 1 ปี	4,840	6,723	-	-
- ครบกำหนดเกิน 1 ปี	2,251,790	2,466,989	1,311,125	1,225,936
รวมวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้	2,360,485	2,538,655	1,348,625	1,234,067

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมส่วนที่หมุนเวียนมีมูลค่าใกล้เคียงราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมจัดอยู่ในระดับชั้นมูลค่ายุติธรรมระดับ 2 ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในตลาดที่สังเกตได้ที่มีอยู่ และคำนวณกระแสเงินสดในอนาคต คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในตลาด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินมีมูลค่าใกล้เคียงราคาตามบัญชีเนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

25 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	2,426	2,417	1,031	1,357
ประมาณการงานซ่อม	3,209	6,279	70	575
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	613	807	-	539
ภาษีขายรอเรียกเก็บ	1,569	7,940	-	-
อื่นๆ	3,698	8,785	394	664
	11,515	26,228	1,495	3,135

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

26 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

รายการเคลื่อนไหวสำหรับภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	25,753	23,419	12,511	11,755
เพิ่มขึ้นระหว่างปี				
- ต้นทุนบริการปัจจุบัน	2,141	2,545	696	1,121
- ต้นทุนดอกเบี้ย	191	537	103	280
- การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน	-	611	-	(265)
จ่ายเงินผลประโยชน์พนักงานระหว่างปี	(1,044)	(1,359)	(486)	(380)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	27,041	25,753	12,824	12,511

ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราคิดลด	0.36 - 2.90	0.36 - 2.90	0.36 - 2.90	0.36 - 2.90
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	3.00 - 6.00	3.00 - 6.00	3.00 - 6.00	3.00 - 6.00
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	0.00 - 60.00	0.00 - 60.00	0.00 - 60.00	0.00 - 60.00

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย:

	งบการเงินรวม		
	ผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้		
	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ	การเพิ่มขึ้น ของหนี้สิน	การลดลงของ ของหนี้สิน
	ร้อยละ	พันบาท	พันบาท
อัตราคิดลด	+1.00	-	(1,217)
	-1.00	1,099	-
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	+1.00	1,480	-
	-1.00	-	(1,388)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	+20.00	-	(1,136)
	-20.00	1,630	-

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ผลกระทบต่อการผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้		
	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ ร้อยละ	การเพิ่มขึ้น ของหนี้สิน พันบาท	การลดลงของ ของหนี้สิน พันบาท
อัตราคิดลด	+1.00	-	(685)
	-1.00	632	-
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	+1.00	832	-
	-1.00	-	(780)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	+20.00	-	(436)
	-20.00	628	-

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติใดข้อสมมติหนึ่ง ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติบางเรื่องอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับการคำนวณหนี้สินผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุคือ 6 ปี (พ.ศ. 2563 : 6 ปี)

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่ไม่มีการคิดลดมีดังนี้

	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. 2564					
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	2,240	15,965	19,724	-	37,929
รวม	2,240	15,965	19,724	-	37,929
	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. 2564					
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	667	6,035	11,518	-	18,220
รวม	667	6,035	11,518	-	18,220

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

27 ทุนสำรองตามกฎหมาย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	100,000	100,000	100,000	100,000
จัดสรรระหว่างปี	2,916	-	2,916	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	102,916	100,000	102,916	100,000

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

28 สินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสัญญากับลูกค้า

28.1 สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	19,590	11,919	-	-
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	19,590	11,919	-	-

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

สินทรัพย์ตามสัญญาเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของการให้บริการล่วงหน้าก่อนกำหนดเวลาชำระเงินตามสัญญาสำหรับสัญญาที่เป็นราคากลางที่เพิ่มขึ้น

28.2 หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการและบริษัทรับรู้หนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาที่ทำกับลูกค้าดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา				
- หมุนเวียน	1,507	963	1,507	804
รวมหนี้สินที่เกิดจากสัญญา	1,507	963	1,507	804

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาสำหรับรายการส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น เนื่องจากการเจรจาการชำระเงินล่วงหน้าจำนวนมากขึ้นของกิจกรรมตามสัญญาโดยรวม

29 รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	6,171	1,214	3,473	571
รายได้จากการขายสินค้า	7,390	6,213	-	-
เงินเบี้ยปรับรับจากผู้รับเหมา	298	770	-	-
เงินชดเชยจากเบี้ยประกันภัย	62	2,216	-	-
กลับรายการเจ้าหนี้ค้างนาน	6,038	-	3,606	-
ดอกเบี้ยรับ	252	423	27,323	42,003
อื่นๆ	5,862	6,724	2,225	2,008
	26,073	17,560	36,627	44,582

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

30 (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน				
ภาษีเงินได้ในปีปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษี	(2,939)	(29,150)	(41)	(2,501)
การปรับปรุงจากปีก่อน	(964)	6,573	-	2,554
รวมภาษีเงินได้ปีปัจจุบัน	(3,903)	(22,577)	(41)	53
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
รายการที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว	3,945	(4,760)	(1,511)	(4,690)
รวมภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	3,945	(4,760)	(1,511)	(4,690)
รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	42	(27,337)	(1,552)	(4,637)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายการกระทบบยอดภาษีเงินได้				
กำไรก่อนภาษีทางบัญชี	44,172	86,905	71,042	26,920
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20 (พ.ศ. 2564 : ร้อยละ 20)	8,834	17,381	14,208	5,384
ผลกระทบ :				
รายได้ที่ต้องเสียภาษี	1,574	1,040	(1,074)	554
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	-	-	-	(13,800)
ค่าใช้จ่ายที่สามารถหักภาษี	-	(67)	-	(27)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	2,107	487	1,219	11
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นภาษีเงินได้ รอการตัดบัญชี	4,736	1,052	-	1,052
การใช้ประโยชน์จากผลขาดทุนทางภาษีที่ผ่านมา ซึ่งยังไม่รับรู้	(14,312)	-	(14,312)	-
กลับรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจาก ขาดทุนทางภาษี	(3,945)	14,017	1,511	14,017
การปรับปรุงจากปีก่อน	964	(6,573)	-	(2,554)
รวมค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(42)	27,337	1,552	4,637

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

31 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่ถูกต้องประเภทตามลักษณะ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 ดังต่อไปนี้ ซึ่งแสดงรวมไว้ในกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
การเปลี่ยนแปลงในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	610,177	603,301	547,700	107,955
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	94,185	124,485	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	34,480
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	2,332	3,082	799	1,401
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	172,021	147,528	81,296	39,027
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	35,868	30,073	12,060	12,770
ค่าใช้จ่ายการตลาด	42,205	67,988	18,397	27,023
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	49,608	49,859	40,203	8,988
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	17,312	8,835	16,167	3,019
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา	14,623	5,731	6,627	3,760
ขาดทุนจากผลของคดีความ	698	763	353	559
ค่าสาธารณูปโภค	9,429	12,725	4,508	5,305
ค่าปรับปรุงและซ่อมแซม	7,347	8,283.14	3,388	2,076
อื่นๆ	26,717	30,575	9,287	3,679
รวม	1,082,522	1,093,229	740,785	250,042

32 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของ
 ผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีโดยแสดงการคำนวณดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
กำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (พันบาท)	44,214	59,569	69,490	22,284
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว (พันหุ้น)	1,028,571	1,028,571	1,028,571	1,028,571
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.043	0.058	0.068	0.022

บริษัทไม่มีการออกหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563

33 เงินปันผล

เมื่อวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2564 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2564 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี พ.ศ. 2563 ในอัตราหุ้นละ 0.0324 บาท โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.00324 บาท และจ่ายเป็นหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 35 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ คิดเป็นอัตราการจ่ายปันผล 0.02916 บาทต่อหุ้น ในกรณีที่เศษหุ้นเดิมที่ไม่สามารถจัดสรรหุ้นปันผลได้ ให้จ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดแทนการจ่ายเป็นหุ้นปันผลในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท

เมื่อวันที่ 29 เมษายน พ.ศ. 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2563 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี พ.ศ. 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.025 บาทต่อหุ้น ซึ่งรวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 25 ล้านบาท

34 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เปิดเผยมในหมายเหตุ 15 บริษัทร่วมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิออกเสียงของบริษัทซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของบริษัทตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
ห้างหุ้นส่วนจำกัด วงเวียนใหญ่ขนส่ง	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท เทเวลฟ์ มัลติพลาย แอสเซท จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน
บริษัท เจ้าพระยาเอ็นจิเนียริง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีการรวมกันกับบริษัทย่อยของบริษัท
บริษัท ทราเน็กซ์ เซอร์วิส จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีการรวมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท บางกอกไทยพร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีการรวมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท ทีเอ็มเอ วัน จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีการรวมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท ทีเอ็มเอ ทู จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีการรวมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท ทีเอ็มเอ ทรี จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีการรวมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท สมาร์ทมีเดีย ครีเอชั่น จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นที่เป็นกรรมการของบริษัทย่อย
บริษัท นครภิรมย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นที่เป็นกรรมการของบริษัทย่อย
บริษัท แพทย์การการเกษตร จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีการรวมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท บางกอก คอนซูเมอร์ โพรดักท์ เซอร์วิส จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นร่วมกันและมีการรวมกันกับกลุ่มกิจการ
บริษัท ผาทองเคหะการ จำกัด	ไทย	มีผู้ถือหุ้นที่เป็นกรรมการของบริษัทย่อย
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผนสั่งการและควบคุมกิจกรรมต่างๆของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ไทย	ผู้ถือหุ้นหลักและ/หรือกรรมการของกลุ่มกิจการ

หุ้นของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 78.59 ถือครองโดยครอบครัว แพทยานันท์

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ก) รายการต่อไปนี้เป็นการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563

	บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2563 พันบาท
ดอกเบี้ยรับ	บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	18,966	39,459
	บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	6,418	1,941
	บริษัท สยามนคร จำกัด	1,417	238
	บริษัท ซีทูเอช จำกัด	351	-
		27,152	41,638
รายได้เงินปันผล	บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	68,998
		-	68,998
ดอกเบี้ยจ่าย	บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	477	-
	บริษัท สยามนคร จำกัด	15	12
		492	12
ค่าบริการรับเหมาก่อสร้าง	บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	57,195	285,231
		57,195	285,231
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	30	34
	บริษัท สยามนคร จำกัด	45,391	27,664
		45,421	27,698
รายได้อื่น	บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	120	-
		120	-

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ผู้บริหารสำคัญ				
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	30,288	24,623	21,480	4,302
ภาวะผูกพันผลประโยชน์ผู้บริหาร	1,980	1,587	1,366	5
ค่าเช่า	-	-	-	-
รายได้จากการขายสินค้า	31	146	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	451	42	56	4
ค่าส่วนกลางและค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1,612	1,534	1,612	1,534
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่างานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง	1,328	1,563	-	-
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	5,627	5,765	321	375

บริษัทเรียกเก็บดอกเบี้ยจากบริษัทย่อยสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นในอัตราร้อยละ 6.62 - 8.75 ต่อปี (พ.ศ. 2563 : อัตราร้อยละ 6.11 - 10.50 ต่อปี)

ค่างานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง ค่าเช่าและค่าบริการจ่ายคิดราคาตามสัญญา

ค่าตอบแทนผู้บริหารได้แก่ ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารได้รับจากบริษัทโดยความหมายของคำว่า “ผู้บริหาร” เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ค่าตอบแทนกรรมการเป็นค่าตอบแทนที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัท

ภาวะผูกพันผลประโยชน์ผู้บริหารเป็นผลประโยชน์ที่จะได้รับเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งคำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ

กลุ่มกิจการจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมกรรมการในอัตราร้อยละ 0.25 - 5.20 ต่อปี

ณ วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 บริษัทนำเงินสดที่ดินของกิจการที่เกี่ยวข้องกันไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานทั่วไปของบริษัท โดยจ่ายชำระผลตอบแทนแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในรูปแบบค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 1 ของวงเงินจำนวนสินเชื่อ หรือจำนวน 10 ล้านบาทต่อปี ตลอดอายุสัญญาเงินกู้ สิ้นสุดในปี พ.ศ. 2568 (พ.ศ. 2563 : ไม่มี)

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ข) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจากบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดค้างชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 ที่เกิดจากการให้บริการ ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย				
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	340	3,601
บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	-	-	556	750
บริษัท สยามนคร จำกัด	-	-	210	280
กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	149	641	-	-
	149	641	1,106	4,631

ค) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 (พันบาท)			
	อัตราดอกเบี้ย			
	ถัวเฉลี่ย (ร้อยละ)	เงินให้กู้ยืม ระยะสั้น	ดอกเบี้ย ค้างรับ	รวม
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย				
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	6.62 - 8.75	219,000	10,213	229,213
บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	7.75 - 8.75	97,324	2,168	99,492
บริษัท สยามนคร จำกัด	6.75 - 8.75	73,000	1,417	74,417
บริษัท ซีทูเอช จำกัด	6.75	14,450	352	14,802
		403,774	14,150	417,924

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 (พันบาท)			
	อัตราดอกเบี้ย			
	ถัวเฉลี่ย (ร้อยละ)	เงินให้กู้ยืม ระยะสั้น	ดอกเบี้ย ค้างรับ	รวม
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย				
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	6.62 - 10.50	238,000	15,568	253,568
		238,000	15,568	253,568

รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแ่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย		
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	253,568	631,715
จัดประเภทรายการใหม่	-	(69,934)
เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	402,167	127,700
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น	27,153	39,697
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืม	(236,393)	(449,100)
รับชำระคืนดอกเบี้ยค้างรับ	(28,571)	(26,510)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	417,924	253,568

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ง) สินทรัพย์หมุนเวียน และ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - เงินมัดจำค่าวัสดุ				
บริษัทย่อย				
บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	-	-	774	17,675
	-	-	774	17,675
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - เงินประกันทั่วไป				
บริษัทย่อย				
บริษัท สยามนคร จำกัด	-	-	5,037	5,287
	-	-	5,037	5,287

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

จ) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจากบริษัทย่อยและบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดค้างชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 และ พ.ศ. 2563 ที่เกิดจากการซื้อสินค้าและรับบริการประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัทย่อย				
บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	-	-	40,246	114,127
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,072	1,273	-	-
	1,072	1,273	40,246	114,127
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย				
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	20	8
บริษัท สยามนคร จำกัด	-	-	2,690	3,541
บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,059	1,843	1,668	1,670
	2,059	1,843	4,378	5,219
เงินรับล่วงหน้า				
บริษัทย่อย				
บริษัท ซีทูเอช จำกัด	-	-	80,000	-
	-	-	80,000	-
ต้นทุนการก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ				
บริษัทย่อย				
บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	-	-	10,221	653
	-	-	10,221	653

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

ณ) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 (พันบาท)			
	อัตราดอกเบี้ย			
	ถัวเฉลี่ย (ร้อยละ)	เงินให้กู้ยืม ระยะสั้น	ดอกเบี้ย ค้างรับ	รวม
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย				
บริษัท สยามนคร จำกัด	6.73	1,500	1	1,501
		1,500	1	1,501
	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	พ.ศ. 2564		พ.ศ. 2563	
	พันบาท		พันบาท	
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	1,501		-	
เงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	40,000		3,000	
ดอกเบี้ยค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	492		13	
จ่ายคืนเงินให้กู้ยืม	(41,500)		(1,500)	
จ่ายคืนดอกเบี้ยค้างจ่าย	(493)		(12)	
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	-		1,501	

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ข) ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาระผูกพันตามสัญญาที่ต้องใช้เงินทุน				
สัญญาที่ยังไม่รับรู้				
- ค่าออกแบบและค่าก่อสร้างโครงการ				
บริษัทย่อย	-	-	14,590	72,344
	-	-	14,590	72,344

ข) การค้าประกันจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บริษัทได้รับการค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 2,397 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 2,231 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บริษัทมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินและบริษัทอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 1,169 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 669 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บริษัทย่อยได้รับการค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 1,477 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 2,503 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บริษัทย่อยมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินและบริษัทอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 181 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 369 ล้านบาท)

35 ภาระผูกพันกับบุคคลและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันกับบุคคลและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2563
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาระผูกพันตามสัญญาที่ต้องใช้เงินทุน				
สัญญาที่ยังไม่รับรู้				
- ที่ดิน	645,084	494,453	-	-
- ค่าออกแบบและค่าก่อสร้างโครงการ	212,128	123,894	21,780	31,500
	857,212	618,347	21,780	31,500
ภาระผูกพันอื่น ๆ				
- ค่าโฆษณา	292	63	242	20
- หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	117,173	129,583	35,418	35,852
- สัญญาอื่นๆ	1,705	3,221	1,498	2,939
	119,170	132,867	37,158	38,811

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมประมาณ 1 ไร่ มูลค่า 1.37 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 : ประมาณ 1 ไร่ มูลค่า 1.37 ล้านบาท)

36 ภาระค้ำประกัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บริษัทมีภาระค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อให้กับบริษัทย่อยจำนวน 3,132 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 3,283 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บริษัทย่อยมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินและบริษัทอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 387 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 288 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บริษัทย่อยมีภาระค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อให้กับบริษัทจำนวน 2,070 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 2,999 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 บริษัทมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 1,228 ล้านบาท (พ.ศ. 2563 : 490 ล้านบาท)

คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 คดีฟ้องร้องที่สำคัญของกลุ่มกิจการทั้งสิ้น 6 คดี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 : 7 คดี) และทุนทรัพย์รวมดอกเบี่ยทั้งสิ้น 17.76 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 : 166.44 ล้านบาท)

คดีหลักที่สำคัญของกลุ่มกิจการมี 2 คดี ดังต่อไปนี้

- 1) ในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2563 บริษัทย่อยของบริษัท ถูกฟ้องร้องในฐานะจำเลย โดยนิติบุคคลโครงการอาคารชุดแห่งหนึ่งในคดีผิดสัญญาเกี่ยวกับพื้นที่ส่วนกลางโครงการอาคารชุดโครงการหนึ่ง คดีนี้ยังคงอยู่ระหว่างกระบวนการพิจารณาของศาลแพ่งธนบุรี (ศาลชั้นต้น) โดยมีทุนทรัพย์รวมดอกเบี่ยแล้วทั้งสิ้น 12.71 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 : 11.83 ล้านบาท)
- 2) ในเดือนกันยายน พ.ศ. 2564 บริษัทย่อยของบริษัท อยู่ระหว่างถูกยื่นฟ้องร้องในฐานะจำเลย โดยนิติบุคคลโครงการอาคารชุดแห่งหนึ่งในคดีผิดละเมิด ซึ่งยังไม่มีกระบวนการระบุทุนทรัพย์และดอกเบี่ยเนื่องจากคดีนี้ยังคงอยู่ระหว่างกระบวนการพิจารณาและนัดไต่สวนมูลฟ้องของศาลอาญา

ในระหว่างปี มีคดีสิ้นสุด 2 คดี ดังต่อไปนี้

- 1) คดีจากกรณีของบริษัทและบริษัทย่อยของบริษัท รวมถึงกรรมการของบริษัทย่อยถูกฟ้องร้องในฐานะจำเลยโดยลูกบ้านจำนวน 35 ราย (รวม 2 คดีย่อย) ในคดีผิดสัญญาเกี่ยวกับพื้นที่และแบบของห้องชุดในโครงการอาคารชุดโครงการหนึ่ง ศาลพิพากษายกฟ้องโจทก์ให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมรวมถึงค่าทนายความแทน อย่างไรก็ตามในไตรมาส 3 พ.ศ. 2564 คดีนี้สิ้นสุดแล้ว เนื่องจากพ้นกำหนดการยื่นขอขยายอุทธรณ์ของโจทก์ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 : 148.09 ล้านบาท)
- 2) คดีจากกรณีบริษัทถูกฟ้องร้องในคดีผิดสัญญา ซึ่งศาลอุทธรณ์พิพากษาให้บริษัทร่วมชดใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์ และต่อมาศาลฎีกามีคำสั่งไม่รับฎีกา อย่างไรก็ตามบริษัทได้ชดใช้ค่าเสียหายแล้วเสร็จเป็นจำนวนทั้งสิ้น 0.72 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 : 0.54 ล้านบาท)

นอกจากที่กล่าวข้างต้น คดีฟ้องร้องอื่นๆ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่เป็นสาระสำคัญจากที่ได้เปิดเผยไว้ในงบการเงินของรอบปีบัญชีวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

37 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในรายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 18 มกราคม พ.ศ. 2565 ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติเรื่องดังต่อไปนี้

- 1) การเพิ่มเงินลงทุนในบริษัท แคนนาบิเทค จำกัด (CBT) ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท แคนนาบิเทค จำกัด (CBT) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จากหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น เป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท โดยภายหลังการจดทะเบียนเพิ่มทุนจำนวน 40,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท จะทำให้บริษัทมีเงินลงทุนเพิ่มขึ้น 4 ล้านบาท ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นใหม่ที่ร้อยละ 99.994 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 : ร้อยละ 99.97)
- 2) การร่วมทุนกับผู้ร่วมทุนรายหนึ่ง ในหุ้นสามัญของ CBT ที่ประชุมได้มีมติให้อนุมัติการร่วมทุนกับผู้ร่วมทุนรายหนึ่ง ในสัดส่วนการร่วมลงทุนที่ร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของ CBT ทำให้บริษัทมีเงินลงทุนคงเหลือที่สัดส่วนร้อยละ 50.994 ของหุ้นจดทะเบียนของ CBT ภายหลังการจดทะเบียนเพิ่มทุน