

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงฐานะการเงินรวมของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ รวมถึงกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการวัดมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ และได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การวัดมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4.4 นโยบายการบัญชี เรื่องโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา, ข้อ 11 เรื่องโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และข้อ 16 เรื่องโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 3,860 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63 และจำนวน 2,865 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54 ของมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมดของกลุ่มกิจการและบริษัท ซึ่งในจำนวนนี้ประกอบด้วย บ้านพร้อมขาย เฟส เอ ของโครงการหนึ่งของบริษัทที่หยุดชะงักชั่วคราวซึ่งมีราคาทุนและค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการแสดงอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาจำนวน 156 ล้านบาท และ 56 ล้านบาทตามลำดับ และบ้านระหว่างก่อสร้างของเฟส บี ของโครงการเดียวกันนี้มีราคาทุนและค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการแสดงอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาจำนวน 139 ล้านบาท และ 37 ล้านบาทตามลำดับ ในระหว่างปี พ.ศ. 2565 บริษัทไม่ได้มีการขายบ้านเพิ่มเติม อย่างไรก็ตามในไตรมาส 1 และ 2 บริษัทได้เข้าไปปรับปรุงบ้านบางส่วนจำนวน 3 หลังเพื่อให้อยู่ในสภาพพร้อมขายยิ่งขึ้น ซึ่งมีต้นทุนเพิ่มขึ้นประมาณ 1.09 ล้านบาท ผู้บริหารได้ประมาณผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของบ้านพร้อมขายเฟส เอ โดยเปรียบเทียบราคาสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของการขายบ้านดังกล่าวกับราคาตามบัญชีและประมาณผลขาดทุนจากค่าก่อสร้างบ้านเฟส บี ทั้งจำนวนเนื่องจากหยุดชะงักการก่อสร้าง ผู้บริหารได้ประเมินว่า	ข้าพเจ้าได้ประเมินวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการประเมินมูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา ดังนี้ • เยี่ยมชมสภาพบ้านพร้อมขาย เฟส เอ และบ้านที่กำลังก่อสร้าง เฟส บี ของโครงการหนึ่งของบริษัทที่หยุดชะงักชั่วคราว เพื่อประเมินสภาพโครงการดังกล่าว • สอบถามผู้บริหารถึงแผนการขายบ้านเฟส เอ และแผนการพัฒนาการก่อสร้างบ้านเฟส บี • สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเกี่ยวกับแหล่งข้อมูลที่ใช้ในการพิจารณามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของบ้านพร้อมขายเฟส เอ • ประเมินวิธีการ และทดสอบความเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าตลาดของบ้านพร้อมขาย เฟส เอ จากผู้บริหาร โดยตรวจสอบราคาที่ดินอ้างอิงจากราคาโครงการบ้านใกล้เคียงในบริเวณเดียวกัน และราคาที่มีผู้เสนอซื้อล่าสุด • เปรียบเทียบจำนวนเงินสุทธิที่บริษัทคาดว่าจะได้รับจากการขายบ้านเฟส เอ (สุทธิจากค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการขาย) กับราคาตามบัญชี และ • ประเมินความเหมาะสมของการบันทึกค่าเผื่อการลดลงของค่าก่อสร้างบ้านเฟส บี ทั้งจำนวนและเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชี ผลจากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าวิธีการในการประเมินมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาของผู้บริหาร

ประมาณการค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการบ้านแห่งดังกล่าว
นี้มีความเหมาะสม

ได้อาศัยข้อมูลในการประเมินและปัจจัยสภาพแวดล้อมทาง
การตลาดอย่างเหมาะสม

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้ เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์
ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา
มีมูลค่าที่เป็นสาระสำคัญต่อการเงินรวมและงบการเงิน
เฉพาะกิจการ และผู้บริหารใช้ดุลยพินิจในการประเมินถึง
ความเหมาะสมของค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าของโครงการ
โดยพิจารณาจากมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของการขายและ
การพัฒนาโครงการดังกล่าว

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและ
งบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลัง
วันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อ
ข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่า
ข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของ
ข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้า
ต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารงานดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มบีเอส จำกัด

ศนิชา อัครกิตติลาภ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 8470

กรุงเทพมหานคร

23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	391,840,169	292,203,780	302,411,131
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	9	152,833,553	100,211,980	6,959,858
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับ				
จากบริษัทย่อย	34 ค)	-	-	1,019,706,140
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น		300,000	300,000	-
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง				
การพัฒนา - สุทธิ	11, 12	2,507,438,251	2,347,137,098	1,990,408,489
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	13	38,666,065	15,371,477	14,766,707
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		3,091,078,038	2,755,224,335	3,334,252,325
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	12	48,255,177	10,332,034	523,089
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	10	171,600,000	171,600,000	171,600,000
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	14	-	-	746,492,900
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	13,459,861	13,459,861	11,009,190
โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา - สุทธิ	12, 16	1,353,469,715	1,353,469,715	874,420,196
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	12, 17	1,005,279,210	955,561,971	8,283,159
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	18	48,871,406	53,449,054	99,707,666
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	19	11,275,817	8,394,883	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	20	102,635,536	81,585,790	55,652,850
เงินมัดจำค่าที่ดิน		209,805,375	128,163,500	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	21	67,068,370	45,845,938	43,454,852
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		3,031,720,467	2,821,862,746	2,011,143,902
รวมสินทรัพย์		6,122,798,505	5,577,087,081	5,345,396,227

กรรมการ _____ กรรมการ _____

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และกิจการอื่น	23	135,539,372	258,989,624	-	127,478,495
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	22	307,907,299	236,901,433	193,655,657	209,342,122
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	782,313,481	267,450,043	621,994,746	224,420,079
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		167,515	618,860	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		426,741	2,375,913	8,715,843	7,966,445
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	24	13,322,677	11,515,259	1,127,652	1,495,125
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,239,677,085	777,851,132	825,493,898	570,702,266
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้	23	2,291,231,958	2,084,448,074	2,047,635,618	1,743,152,634
หนี้สินตามสัญญาเช่า		1,481,297	3,856,092	101,009,516	109,725,359
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	25	25,108,319	27,040,881	9,864,188	12,823,998
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		138,601	138,601	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		2,317,960,175	2,115,483,648	2,158,509,322	1,865,701,991
รวมหนี้สิน		3,557,637,260	2,893,334,780	2,984,003,220	2,436,404,257

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญจำนวน 1,029.16 ล้านหุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	1,029,160,000	1,029,160,000	1,029,160,000	1,029,160,000
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญจำนวน 1,028.57 ล้านหุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	1,028,570,595	1,028,570,595	1,028,570,595	1,028,570,595
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น - หุ้นสามัญ	467,900,000	467,900,000	467,900,000	467,900,000
กำไรสะสม				
จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	102,916,000	102,916,000	102,916,000	102,916,000
ยังไม่ได้จัดสรร	987,672,505	1,108,003,062	762,006,412	708,671,987
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(23,637,356)	(23,637,356)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	2,563,421,744	2,683,752,301	2,361,393,007	2,308,058,582
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,739,501	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,565,161,245	2,683,752,301	2,361,393,007	2,308,058,582
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	6,122,798,505	5,577,087,081	5,345,396,227	4,744,462,839

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	962,760,464	1,049,940,129	750,294,350	867,053,002
รายได้จากการก่อสร้าง	95,223,308	69,175,270	-	-
รายได้จากการให้บริการ	135,089,482	66,666,355	-	-
รายได้จากการขายสินค้า	56,788,359	-	-	-
รวมรายได้	1,249,861,613	1,185,781,754	750,294,350	867,053,002
ต้นทุน				
ต้นทุนขายจากการขายอสังหาริมทรัพย์	31 (603,666,358)	(610,177,020)	(485,870,053)	(547,699,527)
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	31 (93,519,104)	(94,184,846)	-	-
ต้นทุนจากการให้บริการ	(128,943,802)	(61,536,750)	-	-
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(52,123,456)	-	-	-
รวมต้นทุน	(878,252,720)	(765,898,616)	(485,870,053)	(547,699,527)
กำไรขั้นต้น	371,608,893	419,883,138	264,424,297	319,353,475
รายได้เงินปันผล	28, 34 ก) -	-	180,488,649	-
รายได้อื่น	29 8,422,405	26,073,466	40,315,785	36,627,204
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย	380,031,298	445,956,604	485,228,731	355,980,679
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(155,852,148)	(125,596,403)	(114,010,416)	(99,981,471)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(173,532,779)	(173,810,795)	(131,225,207)	(92,750,852)
กลับรายการด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	5,204,818	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	(320,723)	(17,216,610)	-	(353,161)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงิน				
และรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	50,325,648	134,537,614	239,993,108	162,895,195
ต้นทุนทางการเงิน	(151,090,276)	(90,365,613)	(164,650,555)	(91,853,405)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(100,764,628)	44,172,001	75,342,553	71,041,790
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	30 20,882,199	41,877	19,129,049	(1,552,246)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(79,882,429)	44,213,878	94,471,602	69,489,544

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	(79,172,031)	44,213,878	94,471,602	69,489,544
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(710,398)	-	-	-
	(79,882,429)	44,213,878	94,471,602	69,489,544
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	(79,172,031)	44,213,878	94,471,602	69,489,544
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(710,398)	-	-	-
	(79,882,429)	44,213,878	94,471,602	69,489,544
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน (บาท)	32			
	(0.076)	0.043	0.092	0.068

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

งบการเงินรวม (บาท)									
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่									
หมายเหตุ	ทุนจดทะเบียน ที่ออกและ ชำระแล้ว		กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น ของบริษัท	ส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	รวมส่วนของ เจ้าของ
					ส่วนต่ำกว่าทุน				
	จัดสรร - ทุนสำรอง	จากการรวมธุรกิจ	ภายใต้การควบคุมเดียวกัน						
	ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร							
33	1,028,570,595	467,900,000	102,916,000	1,108,003,062	(23,637,356)	2,683,752,301	-	2,683,752,301	
	-	-	-	-	-	-	2,449,899	2,449,899	
	-	-	-	(41,158,526)	-	(41,158,526)	-	(41,158,526)	
	-	-	-	(79,172,031)	-	(79,172,031)	(710,398)	(79,882,429)	
	1,028,570,595	467,900,000	102,916,000	987,672,505	(23,637,356)	2,563,421,744	1,739,501	2,565,161,245	
33	1,000,000,000	467,900,000	100,000,000	1,098,516,654	(23,637,356)	2,642,779,298	-	2,642,779,298	
	28,570,595	-	-	-	-	28,570,595	-	28,570,595	
	-	-	-	(31,811,470)	-	(31,811,470)	-	(31,811,470)	
	-	-	2,916,000	(2,916,000)	-	-	-	-	
	-	-	-	44,213,878	-	44,213,878	-	44,213,878	
	1,028,570,595	467,900,000	102,916,000	1,108,003,062	(23,637,356)	2,683,752,301	-	2,683,752,301	

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

งบการเงินเฉพาะกิจการ (บาท)					
	ทุนจดทะเบียน		กำไรสะสม		
	ที่ออกและ		จัดสรร - ทุนสำรอง		รวมส่วนของ
หมายเหตุ	ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	เจ้าของ
ยอดคงเหลือต้นปี ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565	1,028,570,595	467,900,000	102,916,000	708,671,987	2,308,058,582
เงินปันผล	33 -	-	-	(41,137,177)	(41,137,177)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	94,471,602	94,471,602
ยอดคงเหลือปลายปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	1,028,570,595	467,900,000	102,916,000	762,006,412	2,361,393,007
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	33 28,570,595	-	-	-	28,570,595
เงินปันผล	33 -	-	-	(31,811,470)	(31,811,470)
สำรองตามกฎหมาย	26 -	-	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

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(100,764,628)	44,172,001	75,342,553	71,041,790
รายการปรับปรุง				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	49,411,834	35,868,000	14,791,077	12,060,297
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	(294,702)	(144,403)	(21,500)	(14,835)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(1,499)	-	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย	(1,152)	-	-	-
(กลับรายการ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	(5,204,818)	-	-
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ	1,820,800	1,820,800	1,820,800	1,820,800
การด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	14	-	52,733,200	-
(กลับรายการ) ประมาณการหนี้สิน	(1,875,613)	(2,793,933)	(17,852)	(1,043,307)
(กลับรายการ) เจ้าหนี้ค้างนาน	-	(6,038,108)	-	(3,605,829)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	25	2,335,599	813,351	799,226
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	29	(2,372,494)	(1,961,213)	(3,472,740)
ดอกเบี้ยรับ	29	(511,381)	(37,520,301)	(27,322,813)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัญญา	-	-	-	(126,979)
เงินปันผลรับ	34 ก)	-	(180,488,649)	-
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย	-	145,864,786	153,733,988	55,118,403
ต้นทุนทางการเงิน - ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	-	5,225,490	10,916,567	36,735,002
กระแสเงินสดก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินจากการดำเนินงาน	98,838,539	153,952,465	90,142,021	141,989,015
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินจากการดำเนินงาน				
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(52,621,573)	(5,019,096)	4,459,730	19,721,089
- โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(79,687,367)	444,732,958	414,400,157	391,744,206
- สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(23,294,588)	(12,334,161)	(13,861,251)	17,183,422
- เงินมัดจำค่าที่ดิน	(81,641,875)	(78,163,500)	-	-
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	700,945	58,722	153,200	286,678
- โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	-	(46,871,960)	-	-
- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	70,098,408	(43,745,854)	(11,647,560)	(46,735,979)
- หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,401,648	(11,918,898)	(385,833)	(596,762)
- ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจ่าย	25	(4,268,143)	(3,772,653)	(485,850)
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน				
จ่ายต้นทุนทางการเงิน	(68,474,006)	399,646,126	479,487,811	523,105,819
รับคืนภาษีเงินได้	(206,180,985)	(180,958,603)	(179,083,620)	(145,321,845)
จ่ายภาษีเงินได้	-	31,178,321	-	-
จ่ายภาษีเงินได้	(22,543,419)	(34,422,384)	(9,818,067)	(11,933,642)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน				
	(297,198,410)	215,443,460	290,586,124	365,850,332

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ดอกเบี้ยรับ	511,382	252,008	21,594,213	28,741,224
เงินปันผลรับ	34 ก) -	-	180,488,649	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาวะค่าประกันเพิ่มขึ้น	(37,923,143)	-	(3)	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาวะค่าประกันลดลง	-	6,480,088	-	1,038,705
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทย่อย	34 ค) -	-	172,143,532	236,392,866
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทย่อย	34 ค) -	-	(758,000,000)	(402,166,762)
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย	14 -	-	(316,550,000)	(320,998,800)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	-	1,500	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	305,898	144,499	21,500	14,835
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	1,500	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(96,216,396)	(16,174,572)	(1,564,258)	(779,000)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(3,745,612)	(12,801)	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(137,067,871)	(9,307,778)	(701,866,367)	(457,756,932)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และกิจการอื่นเพิ่มขึ้น	-	460,700,000	-	270,000,000
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และกิจการอื่นลดลง	(125,971,757)	(683,036,584)	(130,000,000)	(353,443,240)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	65,071,702	-	93,700,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	(111,798,531)	-	(93,700,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	34 ฉ) -	-	-	40,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อย	34 ฉ) -	-	-	(41,500,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	23 170,564,870	1,073,511,500	110,000,000	1,022,111,500
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	23 (279,992,055)	(833,132,091)	(236,629,994)	(738,074,519)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	23 833,000,000	550,000,000	833,000,000	550,000,000
ชำระคืนหุ้นกู้	23 -	(440,900,000)	-	(440,900,000)
เงินสดรับจากการให้กู้ยืมเงินระยะยาวกับบริษัทอื่น	-	10,000,000	-	10,000,000
เงินสดจ่ายสำหรับค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืมและหุ้นกู้	(18,225,140)	(31,261,750)	(18,225,140)	(29,912,000)
จ่ายชำระคืนเงินต้นตามสัญญาเช่า	(4,323,967)	(4,626,173)	(7,966,445)	(9,902,241)
จ่ายเงินปันผล	33 (41,149,281)	(3,242,301)	(41,127,930)	(3,242,301)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	533,902,670	51,285,772	509,050,491	275,137,199
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	99,636,389	257,421,454	97,770,248	183,230,599
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	292,203,780	34,782,326	204,640,883	21,410,284
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	391,840,169	292,203,780	302,411,131	204,640,883

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการที่ไม่ใช่เงินสด:				
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	587,940	131,610	-	-
โอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา				
ไปเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	-	100,291,548	-	-
โอนโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา				
ไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	17 -	812,357,646	-	-
โอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,226,440	-	-	-
จ่ายปันผลเป็นหุ้น	-	28,570,595	-	28,570,595
เจ้าหนี้เงินปันผล	33,441	24,195	33,441	24,195

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

1 ข้อมูลทั่วไป

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

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

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รับจ้างก่อสร้าง ให้บริการเช่า และบริการอื่น

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

ตัวเลขที่นำมาเปรียบเทียบได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เท่าที่จำเป็น เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบการเงินปีปัจจุบัน

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 ที่เกี่ยวข้องต่อกลุ่มกิจการ

กลุ่มกิจการไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงใหม่ดังต่อไปนี้มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

- ก) **การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์** ได้อธิบายให้ชัดเจนโดยห้ามกิจการนำสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการขายชิ้นงานที่ผลิตในระหว่างการเตรียมความพร้อมของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ให้อยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหารไปหักต้นทุนของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
- ข) **การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง ประเมินการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น** ได้อธิบายให้ชัดเจนว่าในการพิจารณาว่าสัญญาเป็นสัญญาที่สร้างภาระ ต้นทุนการปฏิบัติตามสัญญาประกอบด้วยต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติตามสัญญาและการปันส่วนต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการปฏิบัติตามสัญญา นอกจากนี้กิจการต้องรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่เกิดขึ้นจากสินทรัพย์ที่ใช้ในการปฏิบัติตามสัญญาก่อนที่จะตั้งประมาณการหนี้สินแยกต่างหากสำหรับสัญญาที่สร้างภาระ
- ค) **การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน** ได้อธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการพิจารณาการตัดรายการหนี้สินทางการเงินด้วยวิธีทดสอบร้อยละ 10 โดยให้รวมเฉพาะค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นระหว่างผู้กู้และผู้ให้กู้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าวไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

4 นโยบายการบัญชี

4.1 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ข) รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในบริษัทร่วม และการร่วมค้า ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่โอน

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

4.3 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการขายสินค้าและการให้บริการตามปกติธุรกิจ ซึ่งลูกหนี้โดยส่วนใหญ่จะมีระยะเวลาสินเชื่อ 30 - 45 วัน ดังนั้นลูกหนี้การค้าจึงแสดงอยู่ในรายการหมุนเวียน

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกลุ่มกิจการตั้งใจที่จะรับชำระกระแสเงินสดตามสัญญา

ทั้งนี้ การพิจารณาการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 4.5 จ)

4.4 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาคือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาและการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาคือ ที่ดินที่มีไว้เพื่อรอการพัฒนาในอนาคต โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับโดยประมาณแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคือ ราคาขายโดยประมาณหักด้วยต้นทุนที่เกิดขึ้นในการขาย และโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาแสดงในราคาทุนหักขาดทุนจากการด้อยค่าของมูลค่าโครงการ

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนจากการได้มาซึ่งที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ และโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มกิจการจะบันทึกโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาเป็นต้นทุนขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

4.5 สินทรัพย์ทางการเงิน

ก) การจัดประเภท

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

- รายการที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม (ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือผ่านกำไรหรือขาดทุน) และ
- รายการที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มกิจการจะสามารถจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารหนี้ใหม่ก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์เท่านั้น

ข) การรับรู้รายการและการตัดรายการ

ในการซื้อหรือได้มาหรือขายสินทรัพย์ทางการเงินโดยปกติ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายการ ณ วันที่ทำการการค้า ซึ่งเป็นวันที่กลุ่มกิจการเข้าทำการซื้อขายสินทรัพย์นั้น โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกลุ่มกิจการได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

ค) การวัดมูลค่า

ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม บวกต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้น 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) รายการขาดทุน/กำไรจากการด้อยค่า 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 ผู้บริหารจึงได้ใช้อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตของลูกหนี้การค้ากับสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่เกี่ยวข้องด้วยอัตราขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากลักษณะการจ่ายชำระในอดีต ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้

ประมาณการอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากประวัติการชำระเงินจากการขายในช่วงระยะเวลา 48 เดือนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 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 โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตประกอบกับประสบการณ์ในอดีต โดยผลขาดทุนด้านเครดิตที่รับรู้เกิดจากประมาณการความน่าจะเป็นของผลขาดทุนด้านเครดิตถ่วงน้ำหนัก (เช่น มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับทั้งหมดถ่วงน้ำหนัก) โดยจำนวนเงินสดที่คาดว่าจะไม่ได้รับ หมายถึงผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดและกระแสเงินสดซึ่งกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อแรกเริ่มของสัญญา

กลุ่มกิจการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยสะท้อนถึงปัจจัยต่อไปนี้

- จำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับถ่วงน้ำหนักตามประมาณการความน่าจะเป็น
- มูลค่าเงินตามเวลา
- ข้อมูลสนับสนุนและความสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน เกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีต สภาพการณ์ในปัจจุบัน และการคาดการณ์ในอนาคต

ผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นรายการแยกต่างหาก

การจัดประเภทและการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ได้สรุปไว้ในหมายเหตุ 10.1

4.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกลุ่มกิจการเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ จะถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนการกู้ยืม ต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ของการได้มา การก่อสร้างหรือผลิตอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการกู้ยืมจะถูกรวมในขณะที่มีการซื้อหรือการก่อสร้างและจะหยุดพักทันทีเมื่อสินทรัพย์นั้นก่อสร้างเสร็จอย่างมีนัยสำคัญ หรือระหว่างที่การดำเนินการพัฒนาสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขหยุดชะงักลง

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา

การรวมรายการในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายการนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแทนชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

4.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

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

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ เมื่อต้นทุนนั้นคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออกไป

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

กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และแสดงในกำไรหรือขาดทุนอื่น - สุทธิ

4.8 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ซื้อจะถูกบันทึกด้วยราคาทุน และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายในระยะเวลา 5 - 10 ปี

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

4.9 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการจัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ที่ทราบได้แน่นอน แต่จะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์อื่น กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

เมื่อมีเหตุให้เชื่อว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดการด้อยค่าในอดีตได้หมดไป กลุ่มกิจการจะกลับรายการขาดทุนจากด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์อื่นๆ ที่ไม่ใช่ค่าความนิยม

4.10 สัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการรับรู้สัญญาเช่าเมื่อกลุ่มกิจการสามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะบันทึกเป็นส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กลุ่มกิจการคิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า

กลุ่มกิจการบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาเอกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่า ยกเว้นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า โดยกลุ่มกิจการเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบของสัญญา และรวมแต่ละส่วนประกอบเป็นส่วนประกอบที่เป็นการเช่าเท่านั้น

สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ดังนี้

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

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาเช่าได้รวมอยู่ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า หากกลุ่มกิจการมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการจะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กลุ่มกิจการจะคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกันในสถานะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

กลุ่มกิจการมีสัญญาเช่าซึ่งกำหนดค่าเช่าจ่ายผันแปรตามดัชนีหรืออัตรา ซึ่งยังไม่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า จนกระทั่งดัชนีหรืออัตรานั้นมีผลต่อการจ่ายชำระ กลุ่มกิจการปรับปรุงหนี้สินตามสัญญาเช่าไปยังสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องเมื่อการจ่ายชำระค่าเช่าดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย

- จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า
- ค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินงูใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า
- ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก
- ต้นทุนการปรับปรุงสภาพสินทรัพย์

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง สัญญาเช่าระยะสั้น คือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน สินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำประกอบด้วยอุปกรณ์สำนักงานขนาดเล็ก

สัญญาเช่า - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนงูใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า กลุ่มกิจการต้องรวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิง และรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ให้เช่าได้รวมอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินตามลักษณะของสินทรัพย์

สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม ค่าตัดจำหน่ายของสิทธิการเช่าคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า 30 ปี ค่าตัดจำหน่ายจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

4.11 หนี้สินทางการเงิน

ก) การจัดประเภท

กลุ่มกิจการจะพิจารณาจัดประเภทเครื่องมือทางการเงินที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ออกเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุน โดยพิจารณาภาระผูกพันตามสัญญา ดังนี้

- หากกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันตามสัญญาที่จะต้องส่งมอบเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่นให้กับกิจการอื่น โดยไม่สามารถปฏิเสธการชำระหรือเลื่อนการชำระออกไปอย่างไม่มีกำหนดได้นั้น เครื่องมือทางการเงินนั้นจะจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงิน เว้นแต่ว่าการชำนั้นสามารถชำระโดยการออกตราสารทุนของกลุ่มกิจการเอง ด้วยจำนวนตราสารทุนที่คงที่ เพื่อแลกเปลี่ยนกับจำนวนเงินที่คงที่
- หากกลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาหรือสามารถเลื่อนการชำระภาระผูกพันตามสัญญาไปได้ เครื่องมือทางการเงินดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นตราสารทุน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลานานไม่น้อยกว่า 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

4.12 ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของ

ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ ในกรณีที่มีการนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับการตีความ กลุ่มกิจการจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี
- ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

4.13 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข สินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาเกิน 12 เดือนในการทำให้พร้อมใช้หรือพร้อมขายได้ตามประสงค์ ต้องนำมารวมเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะการรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

4.14 ผลประโยชน์พนักงาน

4.14.1 ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น คือ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใน 12 เดือนหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี เช่น ค่าจ้าง เงินเดือน และโบนัสของพนักงานปัจจุบันรับรู้ตามช่วงเวลาการให้บริการของพนักงานไปจนถึงวันสิ้นสุดรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการจะบันทึกหนี้สินด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

4.14.2 ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ กำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุโดยมักขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของพันธบัตรรัฐบาลใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น และรวมอยู่ในกำไรสะสมในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนบริการในอนาคตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

4.14.3 โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามความสมัครใจ กลุ่มกิจการไม่มีการผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

4.14.4 ผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

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

หนี้สินผลประโยชน์พนักงานจะถูกบันทึกเช่นเดียวกับผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ยกเว้นการรับรู้กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ที่เป็นที่กักในกำไรหรือขาดทุน

4.14.5 ผลประโยชน์เมื่อเลิกจ้าง

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

4.15 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีการผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

4.16 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสุทธจากภาษีจะถูกแสดงเป็นยอดหักในส่วนของผู้ถือหุ้น

4.17 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้ที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท รวมถึงรายได้อื่นๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับจากกิจกรรมตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อส่งมอบสินค้าหรือให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กลุ่มกิจการจะต้องส่งมอบสินค้าหรือให้บริการหลายประเภท กลุ่มกิจการต้องแยกเป็นแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติที่แยกต่างหากจากกัน และต้องปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศหรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

ก) การขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มกิจการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า โดยทั่วไปแล้วกลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นตามข้อจำกัดของสัญญา แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า

ข) รายได้การก่อสร้าง - ชั้นความสำเร็จของงาน

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

ค) การให้บริการ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากสัญญาให้บริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

ง) รายได้ค่าเช่า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้ค่าเช่าที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

จ) การขายสินค้า

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในสินค้านั้นไปยังลูกค้าซึ่งก็คือเมื่อส่งมอบสินค้า และไม่มีภาระผูกพันที่อาจส่งผลกระทบต่อการยอมรับในสินค้าของลูกค้า การส่งมอบจะเกิดขึ้นเมื่อสินค้าได้ถูกส่งไปยังสถานที่ที่กำหนด

รายได้จากการขายนี้จะรับรู้ตามราคาที่ระบุไว้ในสัญญา หักด้วยภาษีขาย การรับคืนและส่วนลด โดยกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างสูงที่จะไม่มีการกลักรายการอย่างมีนัยสำคัญ

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้เมื่อมีการส่งมอบสินค้า เนื่องจากเป็นจุดที่กลุ่มกิจการมีสิทธิได้รับสิ่งตอบแทนโดยไม่มีเงื่อนไขอื่นใด เว้นแต่กำหนดเวลาในการชำระเงิน

ฉ) ดอกเบี้ยรับและเงินปันผล

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของบริษัท ส่วนรายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลนั้นเกิดขึ้น

ช) รายได้อื่น

รายได้อื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.18 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายไปยังผู้ถือหุ้นของกิจการจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบการเงินเมื่อการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และการจ่ายเงินปันผลประจำปีได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

4.19 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าเป็น ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

4.20 สัญญาค้ำประกันทางการเงิน

กลุ่มกิจการรับรู้หนี้สินทางการเงินจากสัญญาค้ำประกันเมื่อกลุ่มกิจการให้การค้ำประกันทางการเงินที่มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้เริ่มแรก และรับรู้มูลค่าในภายหลังด้วยจำนวนที่สูงกว่าระหว่าง

- จำนวนผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่คำนวณตามข้อกำหนดของ TFRS 9 และ
- จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกหักด้วยรายได้ที่รับรู้ตามการรับรู้รายได้ภายใต้ TFRS 15

มูลค่ายุติธรรมของสัญญาค้ำประกันทางการเงินกำหนดจากมูลค่าปัจจุบันของผลต่างในกระแสเงินสดระหว่าง ก) กระแสเงินสดตามสัญญาของหนี้สินที่เกี่ยวข้อง และ ข) กระแสเงินสดที่ต้องจ่ายชำระในกรณีที่ไม่มี การค้ำประกันดังกล่าว หรือการประมาณจำนวนเงินที่ต้องจ่ายให้แก่บุคคลภายนอกสำหรับเพื่อโอนภาระผูกพันดังกล่าวออกไป

สัญญาค้ำประกันที่เกี่ยวข้องกับเงินกู้ยืมหรือค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายอื่น ๆ ที่ไม่ได้รับผลตอบแทน มูลค่ายุติธรรมจะแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของเงินลงทุน

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

5.1 บัญชีความเสี่ยงทางการเงิน

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

5.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

ก) ความเสี่ยงจากกระแสเงินสดและอัตราดอกเบี้ย

รายได้และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่ขึ้นกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยจากเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มกิจการมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวหรืออัตราดอกเบี้ยคงที่ กลุ่มกิจการพิจารณาความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินไม่เป็นนัยสำคัญ

กลุ่มกิจการและบริษัทไม่ได้ดำเนินการบัญชีป้องกันความเสี่ยงมาถือปฏิบัติ

5.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตโดยส่วนใหญ่เกิดจากรายการเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด กระแสเงินสดตามสัญญาของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและวัดมูลค่าด้วย FVPL ตามที่ได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 10.1 รวมถึงความเสี่ยงด้านสินเชื่อแก่ลูกค้าและลูกหนี้ค้างจ่าย

ก) การบริหารความเสี่ยง

กลุ่มกิจการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตโดยการจัดกลุ่มของความเสี่ยง สำหรับเงินฝากธนาคารและสถาบันการเงิน กลุ่มกิจการจะเลือกทำรายการกับสถาบันการเงินที่ได้รับการจัดอันดับจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่เป็นอิสระ

สำหรับการทำธุรกรรมกับลูกค้า กลุ่มกิจการจะประเมินความเสี่ยงจากคุณภาพเครดิตของลูกค้า โดยพิจารณาจากฐานะทางการเงิน ประสิทธิภาพที่ผ่านมา และปัจจัยอื่นๆ และกำหนดการให้วงเงินสินเชื่อจากผลการประเมินดังกล่าวซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ผู้บริหารในสายงานที่เกี่ยวข้องจะทำการตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านวงเงินเครดิตของลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ

การขายให้กับลูกค้ารายย่อยจะชำระด้วยเงินสดสำหรับการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อลดความเสี่ยงด้านเครดิต กลุ่มกิจการและบริษัทไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านเครดิตที่เป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นการกระจุกตัวจากลูกค้าแต่ละราย หรือการกระจุกตัวในอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง

ลูกหนี้เงินให้กู้ของกลุ่มกิจการและบริษัทเป็นการลงทุนที่มีความเสี่ยงต่ำ ผู้บริหารพิจารณาว่าลูกหนี้เงินให้กู้ยืมมีความสามารถที่ชำระหนี้ได้ เนื่องจากกิจการดังกล่าวมีสินทรัพย์หมุนเวียนสุทธิเพียงพอ

ข) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มกิจการและบริษัทที่มีสินทรัพย์ทางการเงินที่ต้องมีการพิจารณาตามโมเดลการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นมีทั้งหมด 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. 2565 ตามลำดับ รวมทั้งพิจารณาจากประสบการณ์ในอดีต รวมทั้งข้อมูลและปัจจัยในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายชำระของลูกหนี้จึงได้ปรับอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่ได้จากประสบการณ์ในอดีตเพื่อให้สะท้อนถึงการคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยเหล่านี้

จากหลักการดังกล่าวค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 และ 27

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน (FVPL)

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงด้านเครดิตเกี่ยวกับเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย FVPL ทั้งนี้ ความเสี่ยงสูงสุด ณ สิ้นรอบระยะเวลารายงานเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจำนวน 171.60 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : 171.60 ล้านบาท) (หมายเหตุข้อ 10)

5.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบคือการมีจำนวนเงินสดและหลักทรัพย์ที่อยู่ในความต้องการของตลาด และการมีแหล่งเงินทุนที่สามารถเบิกใช้ได้จากวงเงินด้านสินเชื่อที่เพียงพอต่อการชำระภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนดชำระ และเพียงพอต่อการปิดสถานะ ทั้งนี้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี กลุ่มกิจการมีเงินฝากธนาคารที่สามารถเบิกใช้ได้ทันทีจำนวน 390 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : 287 ล้านบาท) เพื่อใช้ในการบริหารสภาพคล่องของกลุ่มกิจการ

จากลักษณะของการดำเนินธุรกิจของกลุ่มกิจการซึ่งเป็นธุรกิจที่มีความยืดหยุ่นและเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มกิจการได้คงไว้ซึ่งความยืดหยุ่นในแหล่งเงินทุนโดยการคงไว้ซึ่งวงเงินสินเชื่อที่เพียงพอ

ผู้บริหารได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการอย่างสม่ำเสมอโดยพิจารณาจาก ก) เงินสำรองหมุนเวียน (จากวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้) และ ข) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ก) การจัดการด้านการจัดหาเงิน

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 23.3

ข) วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงิน

ตารางต่อไปนี้แสดงให้เห็นถึงหนี้สินทางการเงินที่จัดประเภทตามระยะเวลาการครบกำหนดตามสัญญา ซึ่งแสดงด้วยจำนวนเงินตามสัญญาที่ไม่ได้มีการคิดลด ทั้งนี้ ยอดคงเหลือที่ครบกำหนดภายในระยะเวลา 12 เดือนจะเท่ากับมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการคิดลดไม่มีนัยสำคัญ

วันครบกำหนดตามสัญญา ของหนี้สินทางการเงิน	งบการเงินรวม			
	ภายใน 1 ปี พันบาท	1 - 5 ปี พันบาท	มากกว่า 5 ปี พันบาท	รวม พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	135,539	-	-	135,539
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	307,907	-	-	307,907
เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้	782,313	2,291,232	-	3,073,545
หนี้สินตามสัญญาเช่า	427	1,481	-	1,908
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	258,990	-	-	258,990
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	236,901	-	-	236,901
เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้	267,450	2,080,238	4,210	2,351,898
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,376	3,856	-	6,232

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

วันครบกำหนดตามสัญญา ของหนี้สินทางการเงิน	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	193,656	-	-	193,656
เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้	621,994	2,047,636	-	2,669,630
หนี้สินตามสัญญาเช่า	8,716	34,778	66,231	109,725
ภาระค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชีและ วงเงินสินเชื่อให้กับบริษัทย่อย	-	2,061,000	804,795	2,865,795
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงิน	127,478	-	-	127,478
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	209,342	-	-	209,342
เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้	224,420	1,743,153	-	1,967,573
หนี้สินตามสัญญาเช่า	7,966	22,505	87,221	117,692

5.2 การบริหารส่วนของเงินทุน

5.2.1 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. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
หนี้สิน	3,557,637	2,893,335	2,984,003	2,436,404
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,563,422	2,683,752	2,361,393	2,308,059
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	ร้อยละ 1.39	ร้อยละ 1.08	ร้อยละ 1.26	ร้อยละ 1.06

6 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

(ก) การต่อจ่ายของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา

กลุ่มกิจการพิจารณาการต่อจ่ายของต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา และโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา เมื่อพบว่า มีข้อบ่งชี้ของมูลค่าธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาและโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสุทธิ อย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญและการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

(ข) มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่องวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่า กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการเลือกวิธีการและตั้งข้อสมมติฐานซึ่งส่วนใหญ่อ้างอิงจากสถานะของตลาดที่มีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รายละเอียดของข้อสมมติฐานหลักที่ใช้รวมอยู่ในหมายเหตุข้อ 10

(ค) การต่อจ่ายของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงโดยใช้วิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ และปรับปรุงด้วยค่าเผื่อการต่อจ่าย เนื่องจากราคาทุนของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนซึ่งประเมินจากมูลค่าจากการใช้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนจากการต่อจ่าย เมื่อมีข้อบ่งชี้ของการต่อจ่ายเกิดขึ้น โดยผู้บริหารได้ทำการประเมินและพิจารณาจากผลประกอบการในอดีต ความผันผวนของปัจจัยภายนอกอื่นที่คาดว่าจะมีผลกระทบต่อการดำเนินงาน และได้จัดทำและสอบทานประมาณการทางการเงินและประมาณการกระแสเงินสดของผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากบริษัทเหล่านั้นในอนาคตเพื่อประกอบการประเมิน กลุ่มกิจการใช้อัตราคิดลดจากอัตราเทียบเคียงของผู้ร่วมตลาดในการประมาณมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์

(ง) ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด กลุ่มกิจการต้องประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนการได้มาซึ่งที่ดิน, ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาที่ดิน, ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

(จ) ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการก่อสร้าง

ในการคำนวณต้นทุนค่าก่อสร้าง กลุ่มกิจการต้องประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยมีการทบทวนประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

(ฉ) ภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานหลายข้อ ข้อสมมติฐานที่ใช้และผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงที่เป็นไปได้ของข้อสมมติฐานได้เปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุข้อ 25

(ช) สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลขาดทุนทางภาษียกมา

บริษัทมีผลขาดทุนในอดีตจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จากการคำนวณกำไรทางภาษีในอนาคตซึ่งอ้างอิงจากแผนธุรกิจและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ กลุ่มกิจการสรุปว่าจะสามารถใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีดังกล่าวได้ภายในระยะเวลา 5 ปี

(ซ) การกำหนดอายุสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการพิจารณาข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจทางเศรษฐกิจสำหรับผู้เช่า ในการใช้สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าเพื่อกำหนดอายุสัญญาเช่า กลุ่มกิจการพิจารณาการกำหนดอายุสัญญาเช่าก็ต่อเมื่อสัญญาเช่านั้นมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ระยะเวลาการเช่าจะถูกขยายหรือถูกยกเลิก

สำหรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยหลักที่เกี่ยวข้องมากที่สุดคือระยะสัญญาเช่าในอดีต ค่าใช้จ่าย และสภาพของสินทรัพย์ที่เช่า

สิทธิขยายอายุสัญญาเช่าส่วนใหญ่ในสัญญาเช่าอาคารสำนักงานไม่ได้ถูกรวมอยู่ในหนี้สินตามสัญญาเช่า เนื่องจากกลุ่มกิจการพิจารณา ก) สภาพของสินทรัพย์ที่เช่า และ/หรือ ข) การเปลี่ยนแทนสินทรัพย์จะไม่ก่อให้เกิดต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

อายุสัญญาเช่าจะถูกประเมินใหม่เมื่อกลุ่มกิจการใช้ (หรือไม่ใช้) สิทธิหรือกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในการใช้ (หรือไม่ใช้สิทธิ) การประเมินความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลจะเกิดขึ้นเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญหรือการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่มีนัยสำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อการประเมินอายุสัญญาเช่าและอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มกิจการ

(ณ) การกำหนดอัตราการคิดลดของหนี้สินตามสัญญาเช่า

กลุ่มกิจการประเมินอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่าดังนี้

- ใช้ข้อมูลในการจัดหาเงินทุนจากบุคคลที่สามของแต่ละกิจการที่เป็นผู้เช่าและปรับปรุงข้อมูลที่ได้รับให้สะท้อนกับการเปลี่ยนแปลงในปัจจุบันทางด้านการเงินของผู้เช่าหากเป็นไปได้
- ปรับปรุงสัญญาเช่าโดยเฉพาะเจาะจง เช่น อายุสัญญาเช่า

(ญ) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินอ้างอิงจากสมมติฐานที่เกี่ยวกับความเสี่ยงในการผิดนัดชำระหนี้และอัตรา
การขาดทุนที่คาดว่าจะเกิด กลุ่มกิจการใช้ดุลยพินิจในการประเมินข้อสมมติฐานเหล่านี้ และพิจารณาเลือกปัจจัยที่ส่งผลต่อการ
คำนวณการด้อยค่าบนพื้นฐานของข้อมูลในอดีตของกลุ่มกิจการและสภาวะแวดล้อมทางตลาดที่เกิดขึ้น รวมทั้งการคาดการณ์
เหตุการณ์ในอนาคต ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

7 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน หมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากร และประเมินผล การปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

ข้อมูลที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับรายได้และกำไรของแต่ละส่วนงานที่รายงาน มีดังต่อไปนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม									
	ธุรกิจพัฒนา		ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง		ธุรกิจอื่น ๆ		การตัดรายการบัญชี		งบการเงินรวม	
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย						ระหว่างกัน			
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายได้จากลูกค้าภายนอก	962,760	1,049,940	95,223	69,175	191,768	66,666	-	-	1,249,751	1,192,850
รายได้ระหว่างส่วนงาน	3,154	-	228,430	139,787	53,885	-	(285,358)	(139,787)	111	-
รวมรายได้	965,914	1,049,940	323,653	208,962	245,653	66,666	(285,358)	(139,787)	1,249,862	1,192,850
ประเภทของการรับรู้รายได้										
ณ จุดใดจุดหนึ่ง	965,914	1,049,940	-	-	99,494	-	(42,283)	-	1,023,125	1,057,009
ตลอดช่วงระยะเวลา	-	-	323,653	208,962	146,159	66,666	(243,075)	(139,787)	226,737	135,841
รวม	965,914	1,049,940	323,653	208,962	245,653	66,666	(285,358)	(139,787)	1,249,862	1,192,850
เงินปันผลรับ	180,489	-	-	-	-	-	(180,489)	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	37,547	27,338	69	527	93	36	(37,198)	(27,649)	511	252
รายได้อื่น	6,091	13,539	2,980	4,912	2,558	146,431	(3,718)	(139,061)	7,911	18,753
รวมรายได้	1,190,041	1,090,817	326,702	214,401	248,304	213,133	(506,763)	(306,497)	1,258,284	1,211,855
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(57,431)	44,854	(9,254)	(114,732)	3,989	114,874	(38,069)	(824)	(100,765)	44,172
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ (หมายเหตุข้อ 30)									20,882	42
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี									(79,882)	44,214

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

	ธุรกิจพัฒนา		ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง		ธุรกิจอื่น ๆ		การตัดรายการบัญชี		งบการเงินรวม	
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย						ระหว่างกัน			
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ตามส่วนงาน	7,101,866	6,185,377	426,270	407,102	784,021	449,462	(2,189,359)	(1,464,854)	6,122,798	5,577,087
สินทรัพย์ที่ไม่ได้ปันส่วน	-	-	-	-	447,810	381,000	(447,810)	(381,000)	-	-
สินทรัพย์ทั้งสิ้นตามงบการเงินรวม	7,101,866	6,185,377	426,270	407,102	1,231,831	830,462	(2,637,169)	(1,845,854)	6,122,798	5,577,087
หนี้สินตามส่วนงาน	4,066,637	3,307,497	410,548	403,408	577,270	165,479	(1,496,820)	(983,049)	3,557,637	2,893,335
หนี้สินที่ไม่ได้ปันส่วน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
หนี้สินทั้งสิ้นตามงบการเงินรวม	4,066,637	3,307,497	410,548	403,408	577,270	165,479	(1,496,820)	(983,049)	3,557,637	2,893,335

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินสดในมือ	2,282	512	76	68
เงินฝากธนาคารประเภทกระแสรายวัน	9,478	4,792	5,687	1,101
เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์	380,045	282,404	296,648	201,175
เช็ครับจากลูกค้า	35	4,496	-	2,297
รวม	391,840	292,204	302,411	204,641

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.13 ถึง ร้อยละ 0.75 ต่อปี (พ.ศ. 2564 : ร้อยละ 0.13 ถึง ร้อยละ 0.75 ต่อปี)

9 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ

9.1 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้การค้า - บุคคลหรือกิจการอื่นๆ	41,067	53,407	1,401	1,401
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุข้อ 34 ข))	-	53	-	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(9,978)	(9,978)	(1,401)	(1,401)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	31,089	43,482	-	-
ลูกหนี้อื่น - บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ	3,831	23,073	651	450
- บริษัทย่อย และ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุข้อ 34 ข))	96	96	1,460	1,106
รายได้ค้างรับ	97,978	7,085	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	9,038	6,364	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	8,035	19,427	3,336	7,911
อื่น ๆ	2,767	685	1,513	1,953
	152,834	100,212	6,960	11,420

มูลค่ายุติธรรมของลูกหนี้การค้า

เนื่องจากลักษณะของลูกหนี้การค้าเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

9.2 การด้อยค่าของลูกหนี้การค้า

ข้อมูลเกี่ยวกับค่าเผื่อการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม					
	ยังไม่ถึง	ไม่เกิน			เกินกว่า	
	กำหนดชำระ	3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	12 เดือน	รวม
	พ้นบาท	พ้นบาท	พ้นบาท	พ้นบาท	พ้นบาท	พ้นบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565						
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
- ลูกหนี้การค้า	13,479	2,836	12,523	259	11,970	41,067
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	(577)	(357)	(68)	(8,976)	(9,978)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564						
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
- ลูกหนี้การค้า	385	32,456	10,790	85	9,744	53,460
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	(577)	(357)	(68)	(8,976)	(9,978)
งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ยังไม่ถึง	ไม่เกิน			เกินกว่า	
	กำหนดชำระ	3 เดือน	3 - 6 เดือน	6 - 12 เดือน	12 เดือน	รวม
	พ้นบาท	พ้นบาท	พ้นบาท	พ้นบาท	พ้นบาท	พ้นบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565						
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
- ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	1,401	1,401
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	-	(1,401)	(1,401)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564						
มูลค่าตามบัญชีขั้นต้น						
- ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	1,401	1,401
ค่าเผื่อผลขาดทุน	-	-	-	-	(1,401)	(1,401)

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

รายการกระทบบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	ลูกหนี้การค้า	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 1 มกราคม	(9,978)	(15,183)
รับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในกำไรหรือขาดทุนในระหว่างปี	-	(373)
กลับรายการค่าเผื่อผลขาดทุน	-	5,578
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(9,978)	(9,978)
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ลูกหนี้การค้า	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 1 มกราคม	(1,401)	(1,401)
ค่าเผื่อผลขาดทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(1,401)	(1,401)

กลุ่มกิจการตัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาเมื่อคาดว่าจะไม่ได้รับชำระคืน ขอบ่งชี้ที่คาดว่าจะไม่ได้รับชำระคืน เช่น การไม่ยอมปฏิบัติตามหรือเข้าร่วมในแผนการชำระหนี้หรือทยอยชำระหนี้ การไม่ชำระเงินตามสัญญาหรือไม่สามารถติดต่อได้ เป็นระยะเวลามากกว่า 365 วัน นับจากวันครบกำหนดชำระ

ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาจะแสดงเป็นผลขาดทุนจากการด้อยค่าสุทธิในกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ กลุ่มกิจการจะรับรู้จำนวนที่ได้รับชำระสำหรับจำนวนที่ได้ตัดจำหน่ายไปแล้วเป็นยอดหักจากรายการที่ได้บันทึกผลขาดทุนจากการด้อยค่า

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

10 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 กลุ่มกิจการได้จัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		
	มูลค่ายุติธรรม		
	ผ่านกำไร	ราคาทุน	
	ขาดทุน	ตัดจำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	391,840	391,840
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	-	144,799	144,799
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการอื่น	-	300	300
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	48,255	48,255
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม			
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	171,600	-	171,600
หนี้สินทางการเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน			
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและกิจการอื่น	-	135,539	135,539
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	307,907	307,907
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้	-	3,073,545	3,073,545
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	1,908	1,908

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

	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
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้	-	2,351,898	2,351,898
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	6,432	6,432
งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	มูลค่ายุติธรรม		
	ผ่านกำไร	ราคาทุน	
	ขาดทุน	ตัดจำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ทางการเงิน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	302,411	302,411
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	-	3,624	3,624
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	-	1,019,706	1,019,706
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	523	523
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม			
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	171,600	-	171,600
หนี้สินทางการเงิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	193,656	193,656
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้	-	2,669,631	2,669,631
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	109,725	109,725

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	มูลค่ายุติธรรม		มูลค่ายุติธรรม พันบาท
	ผ่านกำไร	ราคาทุน	
	ขาดทุน พันบาท	ตัดจำหน่าย 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			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	209,342	209,342
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้	-	1,967,573	1,967,573
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	117,691	117,691

10.1 สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL

ก) การจัดประเภทรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL

กลุ่มกิจการได้จัดประเภทรายการต่อไปนี้เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL

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

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนประกอบด้วยรายการต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	มูลค่ายุติธรรม พันบาท	มูลค่ายุติธรรม พันบาท	มูลค่ายุติธรรม พันบาท	มูลค่ายุติธรรม 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. 2565

รายการเคลื่อนไหวสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม พันบาท	เฉพาะกิจการ พันบาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565		
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	171,600	171,600
การลงทุนเพิ่มขึ้น	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	171,600	171,600

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนประกอบด้วยหุ้นสามัญในบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง จำนวน 78,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 2,200 บาท รวมมูลค่า 171.60 ล้านบาท เป็นร้อยละ 25 จากจำนวนหุ้นทั้งหมด (พ.ศ. 2564 : จำนวน 78,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 2,200 บาท รวมมูลค่า 171.60 ล้านบาท เป็นร้อยละ 25 จากจำนวนหุ้นทั้งหมด) สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจัดเป็นตราสารหนี้ เนื่องจากมีเงื่อนไขของการซื้อหุ้นคืนในราคาที่จ่ายซื้อหุ้นบวกด้วยดอกเบี้ย หักเงินปันผลที่ได้รับตลอดระยะเวลาการลงทุน หากบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้นได้สำเร็จและมีการขยายสัญญาในการนำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2566

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในแต่ละระดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ข้อมูลระดับที่ 3				
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน				
- ตราสารหนี้	171,600	171,600	171,600	171,600

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญนี้ อ้างอิงจากราคาซื้อหุ้นคืนในราคาที่จ่ายซื้อบวกด้วยดอกเบี้ย หักเงินปันผลที่ได้รับตลอดระยะเวลาการลงทุน เนื่องจากฝ่ายบริหารเห็นว่ายังมีความไม่แน่นอนในเรื่องความสามารถของบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในการปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาจะซื้อจะขายหุ้น

การคำนวณดังกล่าวใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่สำคัญของลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 คืออัตราคิดลดที่ปรับปรุงความเสี่ยง อ้างอิงจากต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของเงินทุน (Weighted average cost of capital) ของบริษัทจดทะเบียน ที่อัตราร้อยละ 9.75

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ความสัมพันธ์ของข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้กับมูลค่ายุติธรรมแสดงดังต่อไปนี้

			การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	
			การเพิ่มขึ้น ของข้อสมมติ	การลดลง ของข้อสมมติ
			31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	31 ธันวาคม พ.ศ. 2565
ข้อมูลที่ไม่ สามารถสังเกตได้	การเปลี่ยนแปลง		ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย FVPL	อัตราคิดลดที่ปรับความเสี่ยง	ร้อยละ 1	-3.20	+3.08

11 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา - สุทธิ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท
ค่าที่ดินและค่าพัฒนาที่ดิน	753,165	753,165	517,785	517,785
ค่าก่อสร้างและอื่น ๆ	635,127	143,329	530,345	483,199
ต้นทุนการกู้ยืม	398,168	320,771	310,639	272,727
ห้องชุดพร้อมขาย	540,108	973,070	547,270	981,584
บ้านพร้อมขาย	156,525	154,690	140,053	165,465
วัตถุดิบ	46,873	17,885	-	-
งานระหว่างทำ	9,224	19,672	-	-
สินค้าสำเร็จรูป	23,932	18,418	-	-
รวม	2,563,122	2,401,000	2,046,092	2,420,760
<u>หัก</u> ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา				
- บ้านพร้อมขาย	(55,423)	(53,602)	(55,423)	(53,602)
- ห้องชุดพร้อมขาย	(261)	(261)	(261)	(261)
สุทธิ	2,507,438	2,347,137	1,990,409	2,366,897
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุน พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	80,614	98,032	37,912	70,396
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม (ร้อยละต่อปี)	4.96 - 10.11	4.96 - 10.11	5.42 - 9.29	5.42 - 9.29

ในระหว่างปี พ.ศ. 2564 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาจำนวน 812.36 ล้านบาทถูกจัดประเภทใหม่เป็นเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในงบการเงินรวม (หมายเหตุข้อ 17)

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

12 สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน

สินทรัพย์ที่กลุ่มกิจการใช้เป็นหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
(ก) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	2,121	2,116	1,842	2,256
(ข) เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	48	10	1	1
(ค) โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา	877	870	495	495
(ง) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ (อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร)	52	598	-	-
(จ) สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	47	50	-	-
	3,145	3,644	2,338	2,752

รายละเอียด

- ก) บริษัทและบริษัทย่อยได้นำโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาไปจดจำนอง เพื่อกำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงิน
- ข) บริษัทและบริษัทย่อยนำเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำไปวางไว้กับสถาบันการเงินเพื่อกำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะยาวและหนังสือค้ำประกันของบริษัทและบริษัทย่อย
- ค) บริษัทได้นำโครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนาไปจดจำนองเพื่อกำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่บริษัท และบริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับจากสถาบันการเงิน
- ง) บริษัทและบริษัทย่อยได้นำที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร - สุทธิไปจดจำนองเพื่อกำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และ เงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง
- จ) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้นำสินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อกำประกันวงเงินสินเชื่อที่บริษัทย่อย ได้รับจากสถาบันการเงินดังกล่าว

13 สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินมัดจำค่าวัสดุ	14,332	5,951	14,629	803
เงินมัดจำค่าบริการ	-	4,612	-	-
เงินมัดจำอื่น ๆ	14,173	-	-	-
สำนักงานขาย - สุทธิ	-	1,304	-	-
ลูกหนี้กรมสรรพากร	8,582	-	-	-
อื่น ๆ	1,579	3,504	138	102
	38,666	15,371	14,767	905

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

14 เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ

เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

		งบการเงินเฉพาะกิจการ											
		สัดส่วนการถือหุ้น		ทุนที่เรียกชำระแล้ว		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		มูลค่าสุทธิ		เงินปันผลรับ	
		พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	(ร้อยละ)		(พันบาท)		(พันบาท)		(พันบาท)		(พันบาท)		(พันบาท)	
บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นทางตรง													
บริษัท พระยาพาณิชย์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	300,000	30,000	299,999	29,999	-	-	299,999	29,999	150,510	-
หรือเพอร์ดี จำกัด													
บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง	99.98	99.98	100,000	100,000	99,983	99,983	(99,983)	(47,250)	-	52,733	-	-
บริษัท สยามนคร จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	98.68	98.68	80,000	80,000	78,945	78,945	-	-	78,945	78,945	29,979	-
	และให้บริการด้าน												
	อสังหาริมทรัพย์												
บริษัท ซีทูเอช จำกัด	บริหารจัดการที่พัก	99.99	99.99	300,000	300,000	300,000	300,000	-	-	300,000	300,000	-	-
บริษัท เทเลค็อก จำกัด	จำหน่ายเครื่องมือ	99.99	99.99	10,000	10,000	10,000	10,000	-	-	10,000	10,000	-	-
	ทางการแพทย์												
บริษัท ซีเมดิเทค จำกัด	จำหน่ายเวชภัณฑ์สมุนไพร	99.99	99.99	30,000	10,000	29,999	10,000	-	-	30,000	10,000	-	-
บริษัท แคนนาบิเทค จำกัด	จำหน่ายเวชภัณฑ์สมุนไพร	50.99	99.97	2,550	1,000	2,549	999	-	-	2,550	999	-	-
บริษัท สามย่านดาวทาวน์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	-	25,000	-	25,000	-	-	-	25,000	-	-	-
จำกัด													
รวม				847,550	531,000	846,476	529,926	(99,983)	(47,250)	746,493	482,676	180,489	-
บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นทางอ้อม													
บริษัท ซีทูเอชวัน จำกัด	บริหารจัดการที่พัก	99.40	99.40	200,000	200,000	200,000	200,000	-	-	200,000	200,000	-	-

บริษัทย่อยทั้งหมดดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บริษัทรับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัท ไทยสยามนคร จำกัด (TSN) เป็นจำนวน 52.73 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : 47.25 ล้านบาท) เนื่องจากผลประกอบการของธุรกิจก่อสร้างยังมีความผันผวน TSN มีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวน 15.72 ล้านบาท (พ.ศ. 2564: มีส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นจำนวน 0.60 ล้านบาท) ขาดทุนสะสมจำนวน 84.28 ล้านบาท (พ.ศ. 2564: ขาดทุนสะสมจำนวน 101 ล้านบาท) และมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 100.16 ล้านบาท (พ.ศ. 2564: 104.17 ล้านบาท)

การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสามารถวิเคราะห์ได้ดังต่อไปนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565 ล้านบาท	พ.ศ. 2564 ล้านบาท
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	482,676	161,677
การลงทุนเพิ่มขึ้น	316,550	320,999
ค่าเผื่อการด้อยค่า	(52,733)	-
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	746,493	482,676

พ.ศ. 2565

การเพิ่มเงินลงทุนในบริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (PPP)

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม พ.ศ. 2565 ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติการเพิ่มเงินลงทุนในบริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จากหุ้นสามัญจำนวน 300,000 หุ้น เป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,000,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยภายหลังการจดทะเบียนเพิ่มทุนจำนวน 2,700,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท จะทำให้บริษัทมีเงินลงทุนเพิ่มขึ้น 270 ล้านบาท ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นใหม่ที่ร้อยละ 99.999 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 : ร้อยละ 99.998)

การเพิ่มเงินลงทุนในบริษัท ซีเมดิเทค จำกัด (CMT)

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2565 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2565 ผู้ถือหุ้นได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของ CMT ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จากหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น เป็นหุ้นสามัญจำนวน 300,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท โดยเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565 CMT ได้รับคำหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มจำนวน 200,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 20 ล้านบาท โดยมีมูลค่าที่ชำระแล้วตามมูลค่าที่ตราไว้ และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565 จากการเพิ่มทุนดังกล่าว ทำให้บริษัทมีเงินลงทุนเพิ่มขึ้น 20 ล้านบาท ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นใหม่ที่ร้อยละ 99.99 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564: ร้อยละ 99.99)

การเพิ่มเงินลงทุนในบริษัท แคนนาบิเทค จำกัด (CBT)

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม พ.ศ. 2565 ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติการเพิ่มเงินลงทุนในบริษัท แคนนาบิเทค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทจากหุ้นสามัญจำนวน 9,996 หุ้นเป็นหุ้นสามัญจำนวน 25,497 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยมีมูลค่าที่ชำระแล้วตามมูลค่าที่ตราไว้รวม 2.55 ล้านบาท โดยบริษัทได้รับชำระหุ้นผ่านการรับโอนที่ดินมูลค่า 2.45 ล้านบาทจากนาย วีรชัย พุทธวงศ์ ในวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2565 และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 13 กันยายน พ.ศ. 2565 จากการเพิ่มทุนดังกล่าว ทำให้บริษัทมีเงินลงทุนเพิ่มขึ้น 1.55 ล้านบาท โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นใหม่ที่ร้อยละ 50.994 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 : ร้อยละ 99.97)

การจัดตั้งบริษัท สามย่านดาวทาวน์ จำกัด (SDC)

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2565 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2565 มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่เพื่อดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการศูนย์ดูแลฟื้นฟูผู้สูงอายุ ซึ่งได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม พ.ศ. 2565 โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาทเป็นจำนวนเงิน 100 ล้านบาท ซึ่งเรียกชำระแล้ว 25 ล้านบาทเป็นสัดส่วนร้อยละ 25 ทั้งนี้บริษัทถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9996

พ.ศ. 2564

การเพิ่มเงินลงทุนในบริษัท ซีทูเอช จำกัด (C2H)

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่เพื่อดำเนินธุรกิจกลุ่มกิจการโรงแรมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ซึ่งได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 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 โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 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 โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 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)

การเพิ่มเงินลงทุนในบริษัท เทเลค็อก จำกัด (TLD)

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 มีมติอนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่เพื่อดำเนินธุรกิจด้านการแพทย์ ซึ่งได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2564 โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 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 ได้รับคำหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มจำนวน 99,500 หุ้นโดยมีมูลค่าที่ตราไว้ 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)

การเพิ่มเงินลงทุนในบริษัท 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 โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท โดยเมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564 CMT ได้รับคำหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มจำนวน 90,000 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 9 ล้านบาท โดยมีมูลค่าที่ชำระแล้วตามมูลค่าที่ตราไว้ และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564 จากการเพิ่มทุนดังกล่าว ทำให้บริษัทมีเงินลงทุนเพิ่มขึ้น 9.25 ล้านบาท ด้วยสัดส่วนการถือหุ้นใหม่ที่ร้อยละ 99.99

การเพิ่มเงินลงทุนในบริษัท 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 โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท โดยเมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564 CBT ได้รับคำหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มจำนวน 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

การเพิ่มเงินลงทุนในบริษัท ซีทูเอชวัน จำกัด (C2H1)

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

15 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการประกอบด้วยที่ดิน

ในระหว่างเดือนตุลาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการได้เข้าจ้างบริษัท แลนด์มาร์ค คอนซัลแทนส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินอิสระจัดทำรายการการวัดมูลค่ายุติธรรมใหม่โดยเปรียบเทียบราคาตลาดตามเงื่อนไขของที่ดินรายแปลงต่อตารางวา

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการและบริษัทเท่ากับ 23.08 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 : 23.08 ล้านบาท) และ 18.13 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 : 18.13 ล้านบาท) ตามลำดับ การวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวอยู่ในระดับ 2 ของมูลค่ายุติธรรม

ในปี พ.ศ. 2565 กลุ่มกิจการไม่ได้จัดทำรายการการวัดมูลค่ายุติธรรมใหม่ เนื่องจากผู้บริหารประเมินแล้วว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

16 โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา - สุทธิ

โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ค่าที่ดิน	1,200,866	1,200,866	758,086	758,086
ค่าก่อสร้างและอื่น ๆ	139,255	139,255	140,736	140,736
ต้นทุนการกู้ยืม	50,681	50,681	12,930	12,930
หัก ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา				
- ต้นทุนค่าก่อสร้าง	(37,332)	(37,332)	(37,332)	(37,332)
สุทธิ	1,353,470	1,353,470	874,420	874,420

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

17 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวสำหรับที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม							รวม พื้นที่บาท	
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุงที่ดิน พื้นที่บาท	อาคารและ ส่วนปรับปรุงอาคาร พื้นที่บาท	เครื่องตกแต่ง	เครื่องมือ เครื่องใช้		ยานพาหนะ พื้นที่บาท	สำนักงานขาย พื้นที่บาท		สินทรัพย์
			ติดตั้งและเครื่องใช้ สำนักงาน พื้นที่บาท	และเครื่องจักร พื้นที่บาท	ระหว่างก่อสร้าง และติดตั้ง พื้นที่บาท				
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	

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

	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. 2565								
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
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565								
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	45,416	824,655	11,133	55,133	1,367	2,112	15,746	955,562
การซื้อเพิ่มขึ้น	2,450	2,195	49,552	3,560	285	-	26,818	84,860
การจำหน่ายออกไป และการตัดจำหน่าย								
- ราคาทุน	-	-	-	(134)	(629)	-	-	(763)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	123	628	-	-	751
สินทรัพย์โอนเข้า (ออก) ระหว่างกัน	-	-	-	-	-	13,661	(13,661)	-
ค่าเสื่อมราคา	(266)	(1,166)	(5,575)	(12,189)	(538)	(15,397)	-	(35,131)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	47,600	825,684	55,110	46,493	1,113	376	28,903	1,005,279
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565								
ราคาทุน	50,768	933,242	96,110	185,364	15,569	17,885	28,903	1,327,841
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,743)	(82,768)	(41,000)	(138,871)	(14,456)	(17,509)	-	(296,347)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	47,600	825,684	55,110	46,493	1,113	376	28,903	1,005,279

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

	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. 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
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 1 มกราคม พ.ศ. 2565							
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. 2565

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ที่ดินและ	อาคารและ	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง	เครื่องมือและ		สำนักงานขาย	สินทรัพย์ระหว่าง	
	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	ส่วนปรับปรุงอาคาร	และเครื่องใช้สำนักงาน	เครื่องใช้	ยานพาหนะ		ก่อสร้างและติดตั้ง	รวม
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565								
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	5,800	-	1,876	32	169	-	13,633	21,510
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	-	210	-	-	-	1,354	1,564
การจำหน่ายออกไป และการตัดจำหน่าย								
- ราคาทุน	-	-	-	-	(479)	-	-	(479)
- ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	-	-	479	-	-	479
สินทรัพย์โอนเข้า (ออก) ระหว่างกัน	-	-	-	-	-	13,661	(13,661)	-
ค่าเสื่อมราคา	-	-	(961)	(12)	(157)	(13,661)	-	(14,791)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	5,800	-	1,125	20	12	-	1,326	8,283
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565								
ราคาทุน	7,225	48,589	6,318	164	5,494	13,661	1,326	82,777
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(23,799)	(5,193)	(144)	(5,482)	(13,661)	-	(48,279)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	(1,425)	(24,790)	-	-	-	-	-	(26,215)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	5,800	-	1,125	20	12	-	1,326	8,283

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

18 สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ

	งบการเงินรวม			
	อุปกรณ์ พื้นบาท	สิทธิการเช่า ที่ดิน พื้นบาท	สิทธิการเช่า อาคาร พื้นบาท	รวม พื้นบาท
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565	241	12,102	41,106	53,449
ค่าเสื่อมราคา	(35)	(201)	(4,342)	(4,578)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	206	11,901	36,764	48,871

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	อาคาร พื้นบาท	เครื่องใช้ สำนักงาน พื้นบาท	รวม พื้นบาท
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565	89,314	21,310	110,624
ค่าเสื่อมราคา	(697)	(10,219)	(10,916)
มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	88,617	11,091	99,708

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

19 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

	งบการเงินรวม
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์ พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2564	
ราคาทุน	17,215
<u>หัก</u> 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 1 มกราคม พ.ศ. 2565	
ราคาทุน	17,224
<u>หัก</u> ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(8,829)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	8,395
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	8,395
การซื้อเพิ่มขึ้น	4,972
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	(2,091)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	11,276
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	
ราคาทุน	22,196
<u>หัก</u> ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(10,920)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	11,276

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

20 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	107,235	84,222	58,286	37,548
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(4,599)	(2,636)	(2,633)	(1,024)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	102,636	81,586	55,653	36,524

รายการเคลื่อนไหวของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	81,586	77,641	36,524	38,035
เพิ่ม (ลด) ในกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุข้อ 30)	21,050	3,945	19,129	(1,511)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	102,636	81,586	55,653	36,524

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

	งบการเงินรวม		
	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร		
	1 มกราคม	หรือขาดทุน	31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2565	(หมายเหตุข้อ 30)	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	7,780	3,281	11,061
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,996	-	1,996
ค่าเผื่อจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	19,126	2,613	21,739
ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	5,243	-	5,243
กำไรระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	39,706	98	39,804
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	5,408	(387)	5,021
ประมาณการหนี้สิน	834	622	1,456
ผลขาดทุนทางภาษี	4,050	16,786	20,836
อื่น ๆ	79	-	79
รวม	84,222	23,013	107,235
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(2,636)	(1,963)	(4,599)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	81,586	21,050	102,636

	งบการเงินรวม		
	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร		
	1 มกราคม	หรือขาดทุน	31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2564	(หมายเหตุข้อ 30)	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	9,265	(1,485)	7,780
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	3,085	(1,089)	1,996
ค่าเผื่อจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	17,875	1,251	19,126
ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	5,243	-	5,243
กำไรระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	39,686	20	39,706
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	5,150	258	5,408
ประมาณการหนี้สิน	1,487	(653)	834
ผลขาดทุนทางภาษี	-	4,050	4,050
อื่น ๆ	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

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร		
	1 มกราคม	หรือขาดทุน	31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2565	(หมายเหตุข้อ 30)	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	1,678	2,425	4,103
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	280	-	280
ค่าเผื่อจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	18,239	364	18,603
ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	5,243	-	5,243
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน	9,450	10,547	19,997
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	2,565	(592)	1,973
ประมาณการหนี้สิน	14	4	18
ผลขาดทุนทางภาษี	-	7,990	7,990
อื่น ๆ	79	-	79
รวม	37,548	20,738	58,286
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
การรับรู้ต้นทุนตามประมวลรัษฎากร	(1,024)	(1,609)	(2,633)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	36,524	19,129	55,653
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	เพิ่ม/(ลด)ในกำไร		
	1 มกราคม	หรือขาดทุน	31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2564	(หมายเหตุข้อ 30)	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
การรับรู้รายได้ตามประมวลรัษฎากร	5,664	(3,986)	1,678
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	280	-	280
ค่าเผื่อจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	17,875	364	18,239
ค่าเผื่อการด้อยค่า - สโมสรโครงการบ้านเดี่ยว	5,243	-	5,243
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน	9,450	-	9,450
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	2,502	63	2,565
ประมาณการหนี้สิน	223	(209)	14
อื่น ๆ	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

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ค่าเผื่อจากการลดลงของมูลค่าโครงการ ประกอบด้วย โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา, โครงการอสังหาริมทรัพย์รอการพัฒนา และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

21 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เงินประกันทั่วไป				
- บุคคลหรือกิจการอื่น ๆ	4,627	5,329	2,252	2,405
- บริษัทย่อย (หมายเหตุข้อ 34 ง))	-	-	5,037	5,037
ภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	59,217	37,293	36,156	26,338
อื่น ๆ	3,224	3,224	10	10
	67,068	45,846	43,455	33,790

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

22 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เจ้าหนี้การค้า				
- บุคคลหรือบริษัทอื่น ๆ	162,989	115,283	13,014	15,316
- บริษัทย่อย บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 34 จ))	914	1,072	14,576	40,246
	163,903	116,355	27,590	55,562
เจ้าหนี้อื่น				
- บุคคลหรือบริษัทอื่น ๆ	20,245	24,248	8,215	14,512
- บริษัทย่อย บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 34 จ))	2,670	2,059	4,279	4,378
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า				
- บุคคลหรือบริษัทอื่น ๆ	36,216	38,994	11,488	8,490
- บริษัทย่อย บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 34 จ))	-	-	76,846	80,000
ต้นทุนงานก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ				
- บุคคลหรือบริษัทอื่น ๆ	54,437	24,853	29,868	17,817
- บริษัทย่อย บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 34 จ))	-	-	15,280	10,221
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	19,788	12,573	17,680	10,636
อื่น ๆ	10,648	17,819	2,410	7,726
	307,907	236,901	193,656	209,342

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

23 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ส่วนของหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชี	80,539	61,512	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และกิจการอื่น				
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	-	127,478	-	127,478
- ตั๋วสัญญาใช้เงินกับสถาบันทางการเงิน	55,000	70,000	-	-
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น				
จากสถาบันการเงินและกิจการอื่น	135,539	258,990	-	127,478
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึง				
กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	234,828	267,450	74,509	224,420
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	547,486	-	547,486	-
เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	782,314	267,450	621,995	224,420
ส่วนของไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,470,893	1,544,506	1,227,296	1,203,211
หุ้นกู้	820,339	539,942	820,339	539,942
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้	2,291,232	2,084,448	2,047,635	1,743,153
รวมเงินกู้ยืม	3,209,085	2,610,888	2,669,630	2,095,051

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 อัตราดอกเบี้ยของเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน กิจการอื่น และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	5.82 - 6.34	5.82 - 6.34
ตั๋วสัญญาใช้เงินจากสถาบันทางการเงิน	4.97 - 5.58	4.97 - 5.58
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	10.00	10.00

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	10.00	10.00

23.1 รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</u>				
<u> ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</u>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	267,450	165,002	224,420	31,335
รับโอนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	247,370	1,058,881	86,719	931,160
จัดประเภทเงินกู้ใหม่จากการขยายสัญญา	-	(123,301)	-	-
จ่ายชำระเงินกู้ยืม	(279,992)	(833,132)	(236,630)	(738,075)
ราคาตามบัญชีปลายปี	234,828	267,450	74,509	224,420
<u>เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</u>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	1,544,506	1,410,441	1,203,211	1,117,513
เงินกู้ยืมเพิ่มขึ้น	170,565	1,073,512	110,000	1,022,112
โอนเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(247,370)	(1,058,881)	(86,719)	(931,160)
จัดประเภทเงินกู้ใหม่จากการขยายสัญญา	-	123,301	-	-
ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	(2,440)	(12,175)	(2,440)	(10,825)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	5,632	8,308	3,245	5,571
ราคาตามบัญชีปลายปี	1,470,893	1,544,506	1,227,296	1,203,211

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ยอดคงเหลือเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 ประกอบด้วยรายละเอียด ดังนี้

ประเภทเงินกู้	จำนวนเงิน (พันบาท)	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)		การชำระดอกเบี้ย	หลักประกัน		มีการขยายระยะเวลาการชำระหนี้
			31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	31 ธันวาคม พ.ศ. 2564		31 ธันวาคม พ.ศ. 2565	31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	
บริษัท								
ระยะยาว	75,203	25 พฤษภาคม พ.ศ. 2564	MLR+1.00	MLR+1.00	รายเดือน	ก	ก	ขยายระยะเวลาดัง 30 มีนาคม พ.ศ. 2567
ระยะยาว	18,562	30 มีนาคม พ.ศ. 2565	MLR	MLR	รายเดือน	ก	ก	ขยายระยะเวลาดัง 30 มีนาคม พ.ศ. 2571
ระยะยาว	88,927	19 เมษายน พ.ศ. 2565	MLR+1.00	MLR+1.00	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	215,262	16 มิถุนายน พ.ศ. 2567	6.50	6.50	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	1,109	16 มิถุนายน พ.ศ. 2567	MLR+1.00	MLR+1.00	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	823,330	20 มกราคม พ.ศ. 2569	MLR+1.00	MLR+1.00	รายเดือน	ข	ข	ไม่มี
ระยะยาว	78,867	30 มิถุนายน พ.ศ. 2569	MLR-2.60	MLR-2.60	รายเดือน	-	-	ไม่มี
บวก ดอกเบี้ยที่แท้จริง	545							
รวมของบริษัท	1,301,805							
บริษัทย่อย								
ระยะยาว	122,614	9 กันยายน พ.ศ. 2561	MLR+1.00	MLR+1.00	รายไตรมาส	ก	ก	ขยายระยะเวลาดัง 9 มีนาคม พ.ศ. 2568
ระยะยาว	98,684	7 พฤษภาคม พ.ศ. 2565	2.00	2.00	รายเดือน	-	-	ไม่มี
ระยะยาว	107,978	2 มิถุนายน พ.ศ. 2565	2.00	2.00	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	46,353	5 กรกฎาคม พ.ศ. 2565	MLR-0.50	MLR-0.50	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	17,979	17 กันยายน พ.ศ. 2565	MLR-0.75	MLR-0.75	รายเดือน	ก	ก	ขยายระยะเวลาดัง 21 กันยายน พ.ศ. 2567
ระยะยาว	8,990	20 ธันวาคม พ.ศ. 2565	MLR	MLR	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	803	25 ธันวาคม พ.ศ. 2565	5.99	5.99	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	519	10 ธันวาคม พ.ศ. 2566	MLR+0.875	MLR+0.875	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	50	5 มิถุนายน พ.ศ. 2568	MLR-1.00	MLR-1.00	รายเดือน	ก	ก	ไม่มี
ระยะยาว	250	30 มิถุนายน พ.ศ. 2570	MLR	MLR	รายเดือน	-	-	ไม่มี
ระยะยาว	10,000	31 พฤษภาคม พ.ศ. 2571	2.00	2.00	รายเดือน	-	-	ไม่มี
หัก ดอกเบี้ยที่แท้จริง	(304)							
รวมของบริษัทย่อย	403,915							
รวมของกลุ่มกิจการ	1,705,721							

หมายเหตุ

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

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

23.2 รายการเคลื่อนไหวสำหรับหุ้นกู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
<u>หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</u>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	438,181	-	438,181
รับโอนหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	539,942	-	539,942	-
จ่ายชำระหุ้นกู้	-	(440,900)	-	(440,900)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้	7,544	2,719	7,544	2,719
ราคาตามบัญชีปลายปี	547,486	-	547,486	-
<u>หุ้นกู้ระยะยาว</u>				
ราคาตามบัญชีต้นปี	539,942	-	539,942	-
หุ้นกู้เพิ่มขึ้น	833,000	550,000	833,000	550,000
โอนหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(539,942)	-	(539,942)	-
ค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้	(15,785)	(15,087)	(15,785)	(15,087)
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาหุ้นกู้	3,124	5,029	3,124	5,029
ราคาตามบัญชีปลายปี	820,339	539,942	820,339	539,942

ณ วันที่ 12 พฤษภาคม พ.ศ. 2565 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ในสกุลไทยบาทครั้งที่ 1/2565 ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 485,200 หน่วย มูลค่า 485.20 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 7.00 ต่อปี กำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน มีอายุ 2 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หุ้นกู้จะครบกำหนดชำระในวันที่ 12 พฤษภาคม พ.ศ. 2567

บริษัทมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ครั้งนี้ ดังนี้ 1) เพื่อรองรับการขยายธุรกิจการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ของบริษัท และ 2) เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับบริษัท

ณ วันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ในสกุลไทยบาทครั้งที่ 2/2565 ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนจำนวน 347,800 หน่วย มูลค่า 347.80 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 7 ต่อปี กำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน มีอายุ 2 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หุ้นกู้จะครบกำหนดชำระวันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567

บริษัทมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ครั้งนี้ ดังนี้ 1) เพื่อรองรับการขยายธุรกิจการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ของบริษัท และ 2) เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับบริษัท

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)**หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565**

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

23.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 วงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
วงเงินเบิกเกินบัญชีที่ยังไม่ได้เบิกใช้	118,705	103,855	15,000	37,500
วงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังไม่ได้เบิกใช้				
เงินกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยลอยตัว				
- ครบกำหนดภายใน 1 ปี	70,189	4,840	70,189	-
- ครบกำหนดเกิน 1 ปี	1,233,573	2,251,790	218,300	1,311,125
รวมวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้	1,422,467	2,360,485	303,489	1,348,625

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมส่วนที่หมุนเวียนมีมูลค่าใกล้เคียงราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมจัดอยู่ในระดับชั้นมูลค่ายุติธรรมระดับ 2 ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในตลาดที่สังเกตได้ที่มีอยู่ และคำนวณกระแสเงินสดในอนาคต คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในตลาด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินมีมูลค่าใกล้เคียงราคาตามบัญชีเนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

24 หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	3,610	2,426	645	1,031
ประมาณการงานซ่อม	6,199	3,209	88	70
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	633	613	-	-
ภาษีขายรอเรียกเก็บ	916	1,569	-	-
อื่น ๆ	1,965	3,698	395	394
	13,323	11,515	1,128	1,495

25 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

รายการเคลื่อนไหวสำหรับภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	27,041	25,753	12,824	12,511
เพิ่มขึ้นระหว่างปี				
- ต้นทุนบริการปัจจุบัน	2,128	2,141	703	696
- ต้นทุนดอกเบี้ย	207	191	110	103
จ่ายเงินผลประโยชน์พนักงานระหว่างปี	(4,268)	(1,044)	(3,773)	(486)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	25,108	27,041	9,864	12,824

ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	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

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย:

	งบการเงินรวม		
	ผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้		
	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ	การเพิ่มขึ้น ของหนี้สิน	การลดลงของ ของหนี้สิน
	ร้อยละ	พันบาท	พันบาท
อัตราคิดลด	+1.00	-	(1,217)
	-1.00	1,093	-
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	+1.00	1,480	-
	-1.00	-	(1,388)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	+20.00	-	(1,148)
	-20.00	1,660	-
	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้		
	การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ	การเพิ่มขึ้น ของหนี้สิน	การลดลงของ ของหนี้สิน
	ร้อยละ	พันบาท	พันบาท
อัตราคิดลด	+1.00	-	(608)
	-1.00	569	-
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	+1.00	882	-
	-1.00	-	(826)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	+20.00	-	(504)
	-20.00	733	-

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติใดข้อสมมติหนึ่ง ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติบางเรื่องอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับการคำนวณหนี้สินผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำกรวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุคือ 6 ปี (พ.ศ. 2564 : 6 ปี)

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

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. 2565					
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	5,702	18,014	12,753	-	36,469
รวม	5,702	18,014	12,753	-	36,469
	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. 2565					
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	108	12,793	4,652	-	17,553
รวม	108	12,793	4,652	-	17,553

26 ทูลสำรองตามกฎหมาย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	102,916	100,000	102,916	100,000
จัดสรรระหว่างปี	-	2,916	-	2,916
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	102,916	102,916	102,916	102,916

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

27 สินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสัญญากับลูกค้า

27.1 สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	97,978	19,590	-	-
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา	97,978	19,590	-	-

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

สินทรัพย์ตามสัญญาเพิ่มขึ้นเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของการให้บริการล่วงหน้าก่อนกำหนดเวลาชำระเงินตามสัญญาสำหรับสัญญาที่เป็นราคาคงที่เพิ่มขึ้น

27.2 หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

กลุ่มกิจการและบริษัทรับรู้หนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาที่ทำกับลูกค้าดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	37,723	1,507	89,112	89,997
รวมหนี้สินที่เกิดจากสัญญา	37,723	1,507	89,112	89,997

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของหนี้สินที่เกิดจากสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาสำหรับรายการส่งเสริมการขายเพิ่มขึ้น เนื่องจากการเจรจาชำระเงินล่วงหน้าจำนวนมากขึ้นในปี พ.ศ. 2565 จำนวน 782.73 ล้านบาทของกิจกรรมตามสัญญาโดยรวม

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

28 รายได้เงินปันผล

เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม พ.ศ. 2565 และ วันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บริษัทได้รับเงินปันผลระหว่างกาลจากการถือหุ้นสามัญของบริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 3,000,000 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 26.67 บาทต่อหุ้น และ 23.50 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงินรวม 80,010,000 บาท และ 70,500,000 บาท ตามลำดับ รวมทั้งสิ้น 150,600,000 บาท

เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บริษัทได้รับเงินปันผลระหว่างกาลจากการถือหุ้นสามัญของบริษัท สยามนคร จำกัด จำนวน 800,000 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 37.50 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงินรวม 30,000,000 บาท

29 รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	2,372	6,171	1,961	3,473
รายได้จากการขายสินค้า	-	7,390	-	-
เงินเบี้ยปรับจากผู้รับเหมา	540	298	-	-
เงินชดเชยจากเบี้ยประกันภัย	1,685	62	-	-
กลับรายการเจ้าหนี้ค้างนาน	-	6,038	-	3,606
ดอกเบี้ยรับ	511	252	37,519	27,323
อื่น ๆ	3,314	5,862	836	2,225
	8,422	26,073	40,316	36,627

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

30 (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน				
ภาษีเงินได้ในปีปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษี	(168)	(2,939)	-	(41)
การปรับปรุงจากปีก่อน	-	(964)	-	-
รวมภาษีเงินได้ปีปัจจุบัน	(168)	(3,903)	-	(41)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
รายการที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว	21,050	3,945	19,129	(1,511)
รวมภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	21,050	3,945	19,129	(1,511)
รวม (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	20,882	42	19,129	(1,552)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
รายการกระทบยอดภาษีเงินได้				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีทางบัญชี	(100,765)	44,172	75,343	71,042
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20 (พ.ศ. 2564 : ร้อยละ 20)	(20,153)	8,834	15,069	14,208
ผลกระทบ :				
รายได้ที่ต้องเสียภาษี	1,239	1,574	806	(1,074)
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	-	-	(36,098)	-
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	1,146	2,107	1,094	1,219
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นภาษีเงินได้ รอการตัดบัญชี	-	4,736	-	-
การใช้ประโยชน์จากผลขาดทุนทางภาษีที่ผ่านมา ซึ่งยังไม่รับรู้	(2,739)	(14,312)	-	(14,312)
กลับรายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจาก ขาดทุนทางภาษี	24	(3,945)	-	1,511
การปรับปรุงจากปีก่อน	(399)	964	-	-
รวม (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(20,882)	(42)	(19,129)	1,552

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

31 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่ถูกจัดประเภทตามลักษณะ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 ดังต่อไปนี้ ซึ่งแสดงรวมไว้ในกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
การเปลี่ยนแปลงในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	603,666	610,177	485,870	547,700
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	93,519	94,185	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	52,733	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	2,335	2,332	812	799
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	260,185	172,021	72,915	81,296
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	49,412	35,868	14,791	12,060
ค่าใช้จ่ายการตลาด	44,100	42,205	30,445	18,397
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	52,737	49,608	39,884	40,203
ค่าใช้จ่ายในการบริหารโครงการ	15,674	17,312	14,667	16,167
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษา	16,213	14,623	9,089	6,627
ขาดทุนจากผลของคดีความ	321	698	-	353
ค่าสาธารณูปโภค	14,226	9,429	3,670	4,508
ค่าปรับปรุงและซ่อมแซม	10,987	7,347	1,496	3,388

32 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐานสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 คำนวณจากกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีโดยการคำนวณดังนี้

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (พันบาท)	(79,172)	44,214	94,472	69,490
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว (พันหุ้น)	1,028,571	1,028,571	1,028,571	1,028,571
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นชั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	(0.076)	0.043	0.092	0.068

บริษัทไม่มีการออกหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564

33 เงินปันผล

เมื่อวันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2565 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี พ.ศ. 2564 ในอัตราหุ้นละ 0.04 บาทต่อหุ้น ซึ่งรวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 41.14 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2565

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

34 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 14 บริษัทรวมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิหรือความเสี่ยงของบริษัทซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของบริษัทตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

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

หุ้นของบริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน) ร้อยละ 78.59 ถือครองโดยครอบครัว แพทยานันท์

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ก) รายการต่อไปนี้เป็นการยกกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564

	บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2565 พันบาท	พ.ศ. 2564 พันบาท
ดอกเบี้ยรับ	บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	16,618	18,966
	บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	7,220	6,418
	บริษัท สยามนคร จำกัด	8,134	1,417
	บริษัท ซีทูเอช จำกัด	3,311	-
	บริษัท ซีทูเอชวัน จำกัด	152	-
	บริษัท เทเล็คคอต จำกัด	1,200	-
	บริษัท สามย่านดาวทาวน์ จำกัด	513	351
		37,148	27,152
รายได้เงินปันผล	บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	150,510	-
	บริษัท สยามนคร จำกัด	29,979	-
		180,489	-
ดอกเบี้ยจ่าย	บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	-	477
	บริษัท สยามนคร จำกัด	-	15
		-	492
ค่าบริการรับเหมาก่อสร้าง	บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	49,477	57,195
		49,477	57,195
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	189	30
	บริษัท สยามนคร จำกัด	41,846	45,391
		42,035	45,421
รายได้อื่น	บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	120	120
		120	120

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ผู้บริหารสำคัญ				
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	22,419	30,288	15,644	21,480
ภาระผูกพันผลประโยชน์ผู้บริหาร	1,355	1,980	1,316	1,366
รายได้จากการขายสินค้า	341	31	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	-	451	-	56
ค่าส่วนกลางและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	2,062	1,612	2,062	1,612
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่างานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง	-	1,328	-	-
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย	4,524	5,627	321	214

บริษัทเรียกเก็บดอกเบี้ยจากบริษัทย่อยสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นในอัตราร้อยละ 6.75 - 8.75 ต่อปี (พ.ศ. 2564 : อัตราร้อยละ 6.62 - 8.75 ต่อปี)

ค่างานก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง ค่าเช่าและค่าบริการจ่ายคิดราคาตามสัญญา

ค่าตอบแทนผู้บริหารได้แก่ ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารได้รับจากบริษัทโดยความหมายของคำว่า “ผู้บริหาร” เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ค่าตอบแทนกรรมการเป็นค่าตอบแทนที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นของบริษัท

ภาระผูกพันผลประโยชน์ผู้บริหารเป็นผลประโยชน์ที่จะได้รับเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งคำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ

กลุ่มกิจการจ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมกรรมการในอัตราร้อยละ 0.25 - 5.20 ต่อปี

ณ วันที่ 15 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 บริษัทนำเงินที่คืนของกิจการที่เกี่ยวข้องกันไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานทั่วไปของบริษัท โดยจ่ายชำระผลตอบแทนแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในรูปแบบค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 1 ของวงเงินจำนองสินเชื่อ หรือจำนวน 10 ล้านบาทต่อปี ตลอดอายุสัญญาเงินกู้ สิ้นสุดในปี พ.ศ. 2568 (พ.ศ. 2564 : ร้อยละ 1 หรือจำนวน 10 ล้านบาทต่อปี)

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ข) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นจากบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดค้างชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 ที่เกิดจากการให้บริการ ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย				
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	418	340
บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	-	-	651	556
บริษัท สยามนคร จำกัด	-	-	233	210
บริษัท ซีทูเอช จำกัด	-	-	61	-
บริษัท ซีทูเอชวัน จำกัด	-	-	33	-
บริษัท ซีเมดิเทค จำกัด	-	-	12	-
บริษัท เทเลด็อก จำกัด	-	-	18	-
บริษัท แคนนาบิเทค จำกัด	-	-	34	-
กิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	96	149	-	-
	96	149	1,460	1,106

ค) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 (พันบาท)			
	อัตราดอกเบี้ย			
	ถัวเฉลี่ย (ร้อยละ)	เงินให้กู้ยืม ระยะสั้น	ดอกเบี้ย ค้างรับ	รวม
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย				
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	6.62 - 8.75	391,000	13,490	404,490
บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	7.00 - 8.75	216,630	6,522	223,152
บริษัท สยามนคร จำกัด	6.75 - 8.75	115,000	513	115,513
บริษัท สายย่านดาวนัทท์ จำกัด	7.00	267,000	9,551	276,551
		989,630	30,076	1,019,706

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)
 หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

	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

รายการเคลื่อนไหวสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแ่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย		
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	417,924	253,568
เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	758,000	402,167
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น	37,148	27,153
รับชำระคืนเงินให้กู้ยืม	(172,144)	(236,393)
รับชำระคืนดอกเบี้ยค้างรับ	(21,222)	(28,571)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	1,019,706	417,924

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทางถาม

ง) สินทรัพย์หมุนเวียน และ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - เงินมัดจำค่าวัสดุ				
บริษัทย่อย				
บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	-	-	5,485	774
	-	-	5,485	774
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - เงินประกันทั่วไป				
บริษัทย่อย				
บริษัท สยามนคร จำกัด	-	-	4,909	5,037
	-	-	4,909	5,037

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

จ) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจากบริษัทย่อยและบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดค้างชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 ที่เกิดจากการซื้อสินค้าและรับบริการประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัทย่อย				
บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	-	-	14,576	40,246
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	914	1,072	-	-
	914	1,072	14,576	40,246
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย				
บริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	441	20
บริษัท สยามนคร จำกัด	-	-	2,109	2,690
บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,670	2,059	1,729	1,668
	2,670	2,059	4,279	4,378
เงินรับล่วงหน้า				
บริษัทย่อย				
บริษัท ซีทูเอช จำกัด	-	-	76,846	80,000
	-	-	76,846	80,000
ต้นทุนการก่อสร้างที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ				
บริษัทย่อย				
บริษัท ไทยสยามนคร จำกัด	-	-	15,280	10,221
	-	-	15,280	10,221

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

ฉ) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2564 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย		
ราคาตามบัญชีสุทธิต้นปี	-	1,501
เงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	-	40,000
ดอกเบี้ยค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	-	492
จ่ายคืนเงินให้กู้ยืม	-	(41,500)
จ่ายคืนดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	(493)
ราคาตามบัญชีสุทธิปลายปี	-	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยเป็นเงินกู้ยืมไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ช) ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาระผูกพันตามสัญญาที่ต้องใช้เงินทุน				
สัญญาที่ยังไม่รับรู้				
- ค่าออกแบบและค่าก่อสร้างโครงการ				
บริษัทย่อย	-	-	26,484	14,590
	-	-	26,484	14,590

ซ) การค้าประกันจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บริษัทได้รับการค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 2,277 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : 2,397 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บริษัทมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินและบริษัทอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 1,016 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : 1,169 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บริษัทย่อยได้รับการค้าประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 1,505 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : 1,477 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บริษัทย่อยมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินและบริษัทอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 169 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : 181 ล้านบาท)

บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565

35 ภาระผูกพันกับบุคคลและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันกับบุคคลและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ภาระผูกพันตามสัญญาที่ต้องใช้เงินทุน				
สัญญาที่ยังไม่รับรู้				
- ที่ดิน	768,231	645,084	60,000	-
- ค่าออกแบบและค่าก่อสร้างโครงการ	726,087	212,128	119,450	21,780
	1,494,318	857,212	179,450	21,780
ภาระผูกพันอื่นๆ				
- ค่าโฆษณา	-	292	-	242
- หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	69,868	117,173	35,418	35,418
- สัญญาอื่น ๆ	2,719	1,705	696	1,498
	72,587	119,170	36,114	37,158

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมประมาณ 1 ไร่ มูลค่า 1.37 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 : ประมาณ 1 ไร่ มูลค่า 1.37 ล้านบาท)

36 ภาระค้ำประกัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บริษัทมีภาระค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อให้กับบริษัทย่อยจำนวน 2,866 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : 3,132 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บริษัทย่อยมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินและบริษัทอื่นสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 455 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : 387 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บริษัทย่อยมีภาระค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี และวงเงินสินเชื่อให้กับบริษัทจำนวน 835 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : 2,070 ล้านบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 บริษัทย่อยมียอดหนี้คงค้างกับสถาบันการเงินสำหรับวงเงินดังกล่าวเป็นจำนวน 246 ล้านบาท (พ.ศ. 2564 : 1,228 ล้านบาท)

คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2565 คดีฟ้องร้องที่สำคัญของกลุ่มกิจการทั้งสิ้น 6 คดี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 : 6 คดี) และทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยทั้งสิ้น 11.97 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 : 17.76 ล้านบาท)

ในระหว่างปี พ.ศ. 2565 มีคดีใหม่ที่บริษัทย่อยของบริษัทถูกฟ้องในฐานะจำเลยโดยพนักงานของบริษัท และบริษัทคู่ค้า 2 แห่ง ในคดีผิดสัญญาจำนวน 3 คดี โดยบริษัทย่อยของบริษัทถูกฟ้องในฐานะจำเลยในคดีผิดสัญญา โดยมีทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยแล้วทั้งสิ้น 3.17 ล้านบาท

ในระหว่างปี พ.ศ. 2565 มีคดีที่บริษัทย่อยของบริษัทถูกฟ้องแย้งในฐานะจำเลยโดยบริษัทคู่ค้าในคดีผิดสัญญาคืนเงินประกันผลงานทั้งสิ้น 3 คดี โดยมีทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยแล้วทั้งสิ้น 8.79 ล้านบาท ทั้งนี้เป็นคดีที่สำคัญ 1 คดีดังนี้

- 1) ในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2565 บริษัทย่อยถูกฟ้องแย้งในฐานะจำเลยโดยบริษัทคู่ค้าแห่งหนึ่งในคดีผิดสัญญาชดใช้ค่าเสียหายผลงาน โดยมีทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยแล้วทั้งสิ้น 5.06 ล้านบาท

ในระหว่างปี พ.ศ. 2565 มีคดีสิ้นสุด 4 คดี เป็นคดีที่บริษัทและบริษัทย่อยของบริษัทถูกฟ้องในฐานะจำเลยโดยผู้บริโภคร และหน่วยงาน 3 แห่งในคดีผิดสัญญา โดยมีทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยแล้วทั้งสิ้น 16.92 ล้านบาท ทั้งนี้เป็นคดีที่สำคัญของบริษัทย่อยของบริษัท 2 คดี ดังนี้

- 1) ในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2565 ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้องคดีที่บริษัทย่อยถูกฟ้องในฐานะจำเลย โดยนิติบุคคลโครงการอาคารชุดแห่งหนึ่งในคดีผิดสัญญาชดใช้ค่าเสียหายผลงาน โดยมีทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยแล้วทั้งสิ้น 13.11 ล้านบาท ในระหว่างปี บริษัทย่อยและโจทก์ทำสัญญาประนีประนอมยอมความว่าบริษัทย่อยจะดำเนินการซ่อมแซมพื้นที่ส่วนกลางที่ชำรุดให้แล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2565 ขณะนี้บริษัทย่อยได้เข้าดำเนินการแก้ไขงานส่วนกลางตามที่แจ้งทุกรายการ อย่างไรก็ตามมีงานแก้ไขบางส่วนที่ต้องประสานงานกับนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อเข้าไปซ่อมแซมจึงทำให้งานแก้ไขล่าช้า โดยงานทั้งหมดแล้วเสร็จในเดือนมกราคม พ.ศ. 2566 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 : 12.71 ล้านบาท)
- 2) ในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2565 ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง คดีที่บริษัทย่อยถูกฟ้องในฐานะจำเลย โดยนิติบุคคลโครงการอาคารชุดแห่งหนึ่งในคดีผิดสัญญาชดใช้ค่าเสียหายผลงาน คดีนี้สิ้นสุดระยะเวลาการยื่นอุทธรณ์และฎีกาแล้วในไตรมาสที่สามของปี พ.ศ. 2565 โดยมีทุนทรัพย์รวมดอกเบี้ยแล้วทั้งสิ้น 2.96 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 : 2.85 ล้านบาท)

นอกจากที่กล่าวข้างต้น คดีฟ้องร้องอื่นๆ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่เป็นสาระสำคัญจากที่ได้เปิดเผยไว้ในงบการเงินของรอบปีบัญชีวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

37 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในรายงาน

ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ในสกุลไทยบาทครั้งที่ 1/2566 ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้จำนวน 600,000 หน่วย มูลค่า 600 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 7.50 ต่อปี กำหนดจ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน มีอายุ 2 ปี นับจากวันออกหุ้นกู้ หุ้นกู้จะครบกำหนดชำระในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 บริษัทมีวัตถุประสงค์ที่จะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ครั้งนี้ ดังนี้ 1) เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ CMC234A ที่จะครบในวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2566 จำนวน 550 ล้านบาท และ 2) เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับบริษัท