

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงานและงบการเงินรวม
31 ธันวาคม 2560

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและเฉพาะของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วยได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญที่สุดในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเป็นตัวชี้วัดหลักในการประเมินผลการดำเนินงานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ ประกอบกับภาวะการแข่งขันสูงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องการเกิดขึ้นจริงของรายได้และระยะเวลาในการรับรู้รายได้ดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัทโดยการ

- ประเมินและทดสอบระบบสารสนเทศและการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายเพื่อตรวจสอบความถูกต้องของการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาขายของกลุ่มบริษัท และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี โดยเฉพาะรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป (Journal voucher) รวมทั้งรายการปรับปรุงรายได้ที่เกิดขึ้นภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

การด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 กลุ่มบริษัทได้บันทึกค่าเพื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 65 ล้านบาท เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมในระหว่างปี ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญต่อผลการดำเนินงาน การพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ การคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต การกำหนดอัตราคิดลดและสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าค่าเพื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ข้าพเจ้าได้ประเมินแบบจำลองทางการเงินที่ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเลือกใช้ โดยทำความเข้าใจกระบวนการพิจารณาของฝ่ายบริหารว่าสอดคล้องกับลักษณะการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์หรือไม่ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจและประเมินเรื่องดังต่อไปนี้

- ข้อสมมติและวิธีการที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์
- ข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำแผนและคาดการณ์กระแสเงินสดในอนาคตของกลุ่มบริษัท โดยการทำ ความเข้าใจในกระบวนการที่ทำให้ได้มาซึ่งตัวเลขดังกล่าว เปรียบเทียบข้อสมมติดังกล่าวกับแหล่งข้อมูล ภายนอกและภายในของกลุ่มบริษัท และเปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดในอดีตกับผลการดำเนินงาน ที่เกิดขึ้นจริงเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับ ในอนาคตดังกล่าว
- อัตราคิดลด โดยประเมินต้นทุนถ่วงเฉลี่ยของเงินทุน

ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและความเป็นไปได้ของการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติที่สำคัญที่อาจเกิดขึ้น และทำการ วิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานดังกล่าวต่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสำหรับสินทรัพย์ ดังกล่าว นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุน

การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11 บริษัทฯ ได้บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ซึ่งมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการในระหว่าง ปีจำนวน 300 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญต่อผลการดำเนินงาน ข้าพเจ้าให้ความสำคัญเรื่อง การพิจารณาการด้อยค่าของเงินลงทุนดังกล่าว เนื่องจากการประเมินการด้อยค่าถือเป็นประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ที่ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจอย่างสูงในการระบุหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและการประมาณการกระแส เงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากกลุ่มสินทรัพย์นั้น รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและอัตราการ เติบโตในระยะยาวที่เหมาะสม ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ข้าพเจ้าได้ประเมินการกำหนดหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดและแบบจำลองทางการเงินที่ฝ่ายบริหารของ บริษัทฯเลือกใช้ โดยทำความเข้าใจกระบวนการพิจารณาของฝ่ายบริหารว่าสอดคล้องตามลักษณะการให้ ประโยชน์ของสินทรัพย์หรือไม่ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจและประเมินเรื่องดังต่อไปนี้

- ข้อสมมติและวิธีการที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ถือครองโดย บริษัทย่อย

- ข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำแผนและคาดการณ์กระแสเงินสดในอนาคตของบริษัทย่อย โดยการทำความเข้าใจในกระบวนการที่ทำให้ได้มาซึ่งตัวเลขดังกล่าว เปรียบเทียบข้อสมมติดังกล่าวกับแหล่งข้อมูลภายนอกและภายในของกลุ่มบริษัท และเปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตดังกล่าว
- อัตราคิดลดโดยประเมินต้นทุนถัวเฉลี่ยของเงินทุน

ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและความเป็นไปได้ของการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติที่สำคัญที่อาจเกิดขึ้น และทำการวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานดังกล่าวต่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสำหรับเงินลงทุนดังกล่าว

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดใน การตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือใน สถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำ ดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสีย สาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

พูนนารถ เผ่าเจริญ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5238

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 28 กุมภาพันธ์ 2561

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2560	2559	2560	2559	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	160,811,781	338,691,324	90,043,624	238,923,445
เงินลงทุนชั่วคราว		27,420	5,258,614	27,420	5,258,614
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8	40,971,735	16,221,498	119,745,301	105,548,358
ลูกหนี้ขายลดตั๋วเงินรับระยะสั้น	9	-	121,296,750	-	121,296,750
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10	7,856,269,109	8,801,478,968	4,259,614,683	5,481,320,423
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน		13,861,050	21,213,500	13,861,050	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		57,354,629	21,962,861	25,242,451	12,206,493
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		8,129,295,724	9,326,123,515	4,508,534,529	5,964,554,083
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	21, 30.4	45,123,982	49,069,011	34,699,556	43,454,278
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
และดอกเบี้ยค้างรับ	6	803,466,253	803,764,653	3,324,727,857	3,492,245,709
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	844,557,700	1,104,559,300
เงินลงทุนในการร่วมค้า	12	31,302,606	-	68,309,500	3,424,800
ที่ดินรอการพัฒนา	10	1,323,125,395	776,631,758	1,278,415,395	758,749,921
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	1,232,486,870	1,390,026,587	609,926,000	611,785,545
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	44,882,487	46,339,378	36,182,826	39,956,603
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		14,195,532	14,695,963	13,011,055	12,913,647
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	25	47,616,814	46,490,251	3,904,208	3,717,876
ภายใต้เงินได้คืนบุคคลรอขอคืน		-	15,163,351	-	15,163,351
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		23,980,012	16,121,182	13,067,402	12,456,062
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		3,566,179,951	3,158,302,134	6,226,801,499	6,098,427,092
รวมสินทรัพย์		11,695,475,675	12,484,425,649	10,735,336,028	12,062,981,175

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2560	2559	2560	2559	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	15	134,151,050	100,000,000	134,151,050	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	16	210,000,000	-	210,000,000	-
ตั๋วแลกเงินระยะสั้น	17	176,150,084	1,526,956,950	176,150,084	1,526,956,950
หุ้นกู้ระยะสั้น	18	-	1,087,366,671	-	1,087,366,671
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	19	1,596,344,420	1,568,405,298	796,975,466	1,131,844,150
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		137,145,103	266,700,959	112,836,505	213,003,169
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	508,650,000	-	1,242,765,466	429,400,000
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาขาดตัวเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9	-	122,981,384	-	122,981,384
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	20	881,796,908	-	881,796,908	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	21	1,306,997,079	1,055,653,746	744,931,367	831,657,596
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		17,074,067	32,779,899	-	10,146,222
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		57,093,180	12,391,444	43,315,622	7,410,505
รวมหนี้สินหมุนเวียน		5,025,401,891	5,773,236,351	4,342,922,468	5,360,766,647
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึง					
กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	1,506,837,627	1,482,677,679	1,027,140,761	1,147,250,836
เงินประกันค่าเช่าและค่าบริการ		24,322,833	27,393,190	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	22	16,724,241	12,005,230	16,208,062	11,575,466
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		848,704	104,092	848,705	104,092
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		1,548,733,405	1,522,180,191	1,044,197,528	1,158,930,394
รวมหนี้สิน		6,574,135,296	7,295,416,542	5,387,119,996	6,519,697,041

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 4,200 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท	2,100,000,000	2,100,000,000	2,100,000,000	2,100,000,000
หุ้นที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 4,200 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท	2,100,000,000	2,100,000,000	2,100,000,000	2,100,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	2,438,832,857	2,438,832,857	2,438,832,857	2,438,832,857
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	8,925,000	8,925,000	8,925,000	8,925,000
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สํารองตามกฎหมาย	23	92,651,000	92,651,000	92,651,000
ยังไม่ได้จัดสรร		496,604,434	562,845,684	707,807,175
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(32,129,587)		-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	5,104,883,704	5,171,124,954	5,348,216,032	5,543,284,134
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม				
ของบริษัทย่อย	16,456,675	17,884,153	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,121,340,379	5,189,009,107	5,348,216,032	5,543,284,134
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	11,695,475,675	12,484,425,649	10,735,336,028	12,062,981,175
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,257,236,435	3,049,169,571	2,315,839,042	2,101,534,337
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	110,724,635	41,519,860	33,501,870	51,210,734
รายได้อื่น				
ดอกเบี้ยรับ	61,476,597	22,977,528	225,298,032	197,224,197
เงินปันผลรับ	11	-	68,188,600	-
กำไรจากการขายที่ดินอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	72,696,631	151,759,249	65,732,854	75,109,224
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	14,709,959
อื่น ๆ	19,734,904	18,165,980	5,970,758	12,025,824
รวมรายได้	4,521,869,202	3,327,088,428	2,714,531,156	2,451,814,275
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	3,176,333,106	2,093,961,004	1,643,811,150	1,380,490,713
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	122,223,676	131,715,235	34,921,207	12,203,005
ค่าใช้จ่ายในการขาย	471,733,325	309,375,605	267,243,975	215,393,763
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	383,260,922	335,443,740	314,636,982	289,241,729
ขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (โอนกลับ)	64,589,180	95,400,000	4,589,180	(22,800,000)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	300,000,000	-
รวมค่าใช้จ่าย	4,218,140,209	2,965,895,584	2,565,202,494	1,874,529,210
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า				
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	303,728,993	361,192,844	149,328,662	577,285,065
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(51,839,321)	(4,996,945)	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	251,889,672	356,195,899	149,328,662	577,285,065
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(203,916,799)	(125,428,074)	(266,355,034)	(147,425,205)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	47,972,873	230,767,825	(117,026,372)	429,859,860
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	25	(70,648,040)	(34,761,257)	(84,453,466)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(22,675,167)	125,011,186	(151,787,629)	345,406,394
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันกัน	(1,491,951)	847,129	(1,600,592)	(349,829)
ผลกระทบของภาษีเงินได้	25	298,390	320,119	69,966
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(1,193,561)	677,703	(1,280,473)	(279,863)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(23,868,728)	125,688,889	(153,068,102)	345,126,531

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ.เอส.ที. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(23,047,689)	123,798,118	(151,787,629)	345,406,394
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	372,522	1,213,068		
	<u>(22,675,167)</u>	<u>125,011,186</u>		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(24,241,250)	124,475,821	(153,068,102)	345,126,531
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	372,522	1,213,068		
	<u>(23,868,728)</u>	<u>125,688,889</u>		
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	26			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.01)	0.03	(0.04)	0.08

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	47,972,873	230,767,825	(117,026,372)	429,859,860
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	105,119,667	94,000,355	17,773,917	11,480,377
ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ	4,560,414	-	-	-
ค่าเพื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (โอนกลับ)	64,589,180	95,400,000	4,589,180	(22,800,000)
ค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	300,000,000	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(43,496,240)	-	(14,709,959)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในการร่วมค้า	51,839,321	4,996,945	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการขาย/เปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุนชั่วคราว	138,125	(1,037,822)	138,125	(1,037,822)
ขาดทุนจากการจำหน่าย/ตัดจำหน่ายต้นทุนโครงการ				
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,774,919	19,877,845	1,774,919	19,877,845
กำไรจากการขายที่ดินอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(72,696,631)	(151,759,249)	(65,732,854)	(75,109,224)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	5,429,450	4,635,109	5,234,395	2,461,139
เงินปันผลรับ	-	-	(68,188,600)	-
ดอกเบี้ยรับ	(61,476,597)	(22,977,528)	(225,298,032)	(197,224,197)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	203,916,799	125,428,074	266,355,034	147,425,205
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน				
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	351,167,520	355,835,314	119,619,712	300,223,224
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(29,317,413)	(12,459,911)	(14,197,565)	79,609,179
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	357,698,689	(4,505,273,996)	560,717,210	(1,510,874,512)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8,963,485	415,243,390	5,753,663	122,641,407
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(7,858,830)	(9,383,811)	(611,340)	(7,906,031)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	27,205,713	925,667,993	(373,902,222)	600,944,268
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(129,555,856)	(111,376,806)	(100,166,664)	(116,504,441)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	44,701,736	(30,960,022)	35,905,117	(28,752,953)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(2,202,390)	-	(2,202,390)	4,048,301
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(2,325,745)	18,781,217	744,613	(419,389)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	618,476,909	(2,953,926,632)	231,660,134	(556,990,947)
รับดอกเบี้ย	821,283	7,422,395	25,313,614	95,522,817
จ่ายดอกเบี้ย	(345,408,223)	(203,979,013)	(272,572,469)	(126,937,431)
รับภาษีเงินได้นิติบุคคลคืน	6,853,342	-	6,853,342	-
จ่ายภาษีเงินได้	(123,227,289)	(149,059,929)	(55,253,306)	(121,381,458)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	157,516,022	(3,299,543,179)	(63,998,685)	(709,787,019)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง	5,093,069	-	5,093,069	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	3,945,029	(44,030,194)	8,754,722	(43,454,279)
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	40,000,000	-	364,799,642	(1,746,801,816)
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(39,998,400)	(11,000,000)
เงินสหรับสุทธิจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	14,932,170	-	17,409,959
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	68,188,600	-
เงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น	(64,884,700)	(125,000)	(64,884,700)	(125,000)
เงินสหรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	289,794,131	430,600,000	248,719,374	215,300,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	(4,436,870)	(84,259,677)	-	(18,649,975)
ซื้ออุปกรณ์	(11,516,444)	(34,845,757)	(6,339,544)	(33,587,516)
เงินสหรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	1,175,524	-	1,175,524	-
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(3,536,769)	(7,024,801)	(3,536,769)	(6,693,773)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	255,632,970	275,246,741	581,971,518	(1,627,602,400)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	34,151,050	(587,016,673)	134,151,050	(542,016,673)
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	210,000,000	(90,000,000)	210,000,000	(40,000,000)
ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,350,806,866)	1,474,768,981	(1,350,806,866)	1,474,768,981
หุ้นกู้ระยะสั้นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,100,000,000)	1,080,199,138	(1,100,000,000)	1,080,199,138
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	508,650,000	-	813,365,466	(33,400,000)
เงินสหรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	875,274,000	-	875,274,000	-
เงินสหรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	2,515,283,092	3,382,732,465	1,187,666,170	1,925,401,560
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(2,239,779,811)	(1,908,040,881)	(1,394,502,474)	(1,276,272,913)
เงินปันผลจ่าย	(42,000,000)	(41,998,790)	(42,000,000)	(41,998,790)
เงินปันผลจ่ายส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(1,800,000)	-	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(591,028,535)	3,310,644,240	(666,852,654)	2,546,681,303
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(177,879,543)	286,347,802	(148,879,821)	209,291,884
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	338,691,324	52,343,522	238,923,445	29,631,561
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	160,811,781	338,691,324	90,043,624	238,923,445
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	209,191,332	255,036,048	191,309,495	135,036,048
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	25,175,882	-	25,175,882

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

งบการเงินรวม										
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ										
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระเต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ส่วนเกินทุน จากการจ่ายโดย ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น		ส่วนของผู้มี ส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจควบคุม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	
				จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร	ส่วนต่ำกว่าทุน	รวม			
										จากการรวมธุรกิจภายใต้ การควบคุมเดียวกัน
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	2,100,000,000	2,438,832,857	8,925,000	75,351,000	497,668,653	(32,129,587)	5,088,647,923	16,671,085	5,105,319,008	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	123,798,118	-	123,798,118	1,213,068	125,011,186	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	677,703	-	677,703	-	677,703	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	124,475,821	-	124,475,821	1,213,068	125,688,889	
จัดสรรกำไรสะสมตามกฎหมาย	23	-	-	17,300,000	(17,300,000)	-	-	-	-	
เงินปันผลจ่าย	29	-	-	-	(41,998,790)	-	(41,998,790)	-	(41,998,790)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	2,100,000,000	2,438,832,857	8,925,000	92,651,000	562,845,684	(32,129,587)	5,171,124,954	17,884,153	5,189,009,107	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	2,100,000,000	2,438,832,857	8,925,000	92,651,000	562,845,684	(32,129,587)	5,171,124,954	17,884,153	5,189,009,107	
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	-	(23,047,689)	-	(23,047,689)	372,522	(22,675,167)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(1,193,561)	-	(1,193,561)	-	(1,193,561)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(24,241,250)	-	(24,241,250)	372,522	(23,868,728)	
เงินปันผลจ่าย	29	-	-	-	(42,000,000)	-	(42,000,000)	-	(42,000,000)	
เงินปันผลจ่ายส่วนของผู้มี ส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	(1,800,000)	(1,800,000)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	2,100,000,000	2,438,832,857	8,925,000	92,651,000	496,604,434	(32,129,587)	5,104,883,704	16,456,675	5,121,340,379	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		ทุนเรือนหุ้น	ส่วนเกินทุน		กำไรสะสม		รวมส่วนของ
		ที่ออกและ	จากการจ่ายโดย				ผู้ถือหุ้น
หมายเหตุ		ชำระเต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร	
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	2,100,000,000	2,438,832,857	8,925,000	75,351,000	617,047,536	5,240,156,393
	กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	345,406,394	345,406,394
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(279,863)	(279,863)
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	345,126,531	345,126,531
	จัดสรรกำไรสะสมตามกฎหมาย	23	-	-	17,300,000	(17,300,000)	-
	เงินปันผลจ่าย	29	-	-	-	(41,998,790)	(41,998,790)
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	2,100,000,000	2,438,832,857	8,925,000	92,651,000	902,875,277	5,543,284,134
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	2,100,000,000	2,438,832,857	8,925,000	92,651,000	902,875,277	5,543,284,134
	ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	-	(151,787,629)	(151,787,629)
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(1,280,473)	(1,280,473)
	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(153,068,102)	(153,068,102)
	เงินปันผลจ่าย	29	-	-	-	(42,000,000)	(42,000,000)
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	2,100,000,000	2,438,832,857	8,925,000	92,651,000	707,807,175	5,348,216,032

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

1. ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมี
ภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทฯมีผู้ถือหุ้นใหญ่คือกลุ่มมโนธรรมรรักษา ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีที่อยู่ตามที่จดทะเบียนอยู่ที่ 43 พระรามที่ ๒ ซอย 54 แขวงสามค่า
เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี
พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่
11 ตุลาคม 2559 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับ
ภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบาย
การบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
(มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”)
ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2560 (ร้อยละ)	2559 (ร้อยละ)
บริษัท ไชน่า เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	90	90
บริษัท เจ.เอส.พี. โกลด์เค้นท์แลนด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท สำเริง 2 พลาซ่า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ให้บริการบริหารจัดการและ ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท บ้านรื่นรมย์ 2015 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท บ้านพุทธชาติ 2015 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท บ้านพุทธรักษา 2015 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เจ.เอส.พี. แอสพลัส จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100

- ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้น โดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง จะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยรับรู้รายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในอาคารและค่าบริการที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ค่าบริการโครงการ

รายได้ค่าบริการโครงการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

4.2 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในการคำนวณหาต้นทุนขายอาคารพร้อมที่ดิน บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์รายได้และพื้นที่ที่ขายโดยบริษัทฯและบริษัทย่อยได้ประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือ เมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุน โดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.5 เงินลงทุน

- ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์บันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน
- ข) เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในหนึ่งปี รวมทั้งที่จะถือจนครบกำหนดแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย บริษัทฯตัดบัญชีส่วนเกิน/รับรู้ส่วนต่ำกว่ามูลค่าตราสารหนี้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งจำนวนที่ตัดจำหน่าย/รับรู้นี้จะแสดงเป็นรายการปรับกับดอกเบี้ยรับ
- ค) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย
- ง) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน (ถ้ามี)

มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

บริษัทฯใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

ในกรณีที่มีการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากประเภทหนึ่งไปเป็นอีกประเภทหนึ่ง บริษัทฯจะปรับมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน ผลแตกต่างระหว่างราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนหรือแสดงเป็นองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่ประเภทของเงินลงทุนที่มีการโอนเปลี่ยน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.6 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ที่ดินรอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 5 - 25 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน และไม่มีกรคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคาร	10 ปี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ไม่มีกรคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชีเมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.9 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการทำให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.10 คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ที่ได้มาด้วยราคาทุน และภายหลังการรับรู้รายการครั้งแรก คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดจำหน่ายคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ 5 ปี อย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.11 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ และบริษัทย่อย หรือถูกบริษัทฯ และบริษัทย่อยควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ และบริษัทย่อย ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

4.12 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

สัญญาเช่าอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

4.13 การค้ำของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการค้ำของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หรือสินทรัพย์อื่นของบริษัทฯและบริษัทย่อย หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจค้ำ บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการค้ำเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทฯและบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการค้ำในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการค้ำของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการค้ำของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทฯจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการค้ำที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการค้ำครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการค้ำต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการค้ำของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ บริษัทฯจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการค้ำของสินทรัพย์ โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

4.14 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิ้นทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.15 การจ่าย โดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

การที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โอนตราสารทุนของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลต่าง ๆ รวมทั้งพนักงาน ถือเป็นรายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ หากไม่ปรากฏว่าการโอนตราสารดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เป็นอย่างอื่นนอกเหนือจากการชำระค่าสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่บริษัทฯ

บริษัทฯ จะบันทึกผลต่างของมูลค่ายุติธรรมที่สูงกว่าราคาโอนของตราสารทุน ณ วันโอนเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนและส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ในส่วนของผู้ถือหุ้น

4.16 ประมวลการหนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯ และบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.17 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.18 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนสินทรัพย์ให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลนำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯและบริษัทย่อยพิจารณาการด้อยค่าของต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจในการประเมินการด้อยค่าของโครงการบนพื้นฐานของภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันและรายงานการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ

ค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทฯจะตั้งค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ เมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลาอันยาวนาน การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลาอันยาวนานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

การจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาว

ในการจัดประเภทส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการการไถ่ถอนหลักประกันและการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมนั้น ๆ

สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				นโยบาย การกำหนดราคา
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2560	2559	2560	2559	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	164	175	ร้อยละ 6.63 - 7.00 ต่อปี
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	39	29	ร้อยละ 6.63 - 7.00 ต่อปี
รายได้ค่าเช่าและบริการ	-	-	16	50	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่าบริการโครงการ	-	-	26	-	ราคาทุน
ค่าใช้จ่ายค่าบริการโครงการ	-	-	-	69	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	11	ราคาทุน
ขายที่ดิน	-	-	21	-	ราคาทุน
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทร่วมค้า</u>					
ดอกเบี้ยรับ	58	6	58	6	ร้อยละ 7.00 ต่อปี
ดอกเบี้ยจ่าย	14	-	14	-	ร้อยละ 10.00 ต่อปี
รายได้ค่าบริการโครงการ	3	-	3	-	ราคาทุน
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
ดอกเบี้ยจ่าย	17	15	17	-	ร้อยละ 6.00 - 9.00 ต่อปี
ค่าซื้อที่ดิน	-	39	-	39	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ
ขายที่ดิน	139	-	139	-	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ
ค่าตอบแทนการใช้ที่ดิน	3	-	-	-	ตามราคาประเมินต่อจำนวนผู้ใช้ประโยชน์ร่วม
ค่าเช่าสำนักงานและค่าบริการ	10	9	10	9	ตามมูลค่าเทียบเคียงกับค่าเช่าของพื้นที่ที่ใกล้เคียงกัน

ในระหว่างปี 2559 บริษัทฯ ได้ขายอาคารพาณิชย์ให้กับกรรมการและบุคคลผู้ใกล้ชิดกรรมการจำนวน 11 ห้อง เป็นจำนวนเงินรวม 128 ล้านบาท ทั้งนี้ราคาขายใกล้เคียงกับราคาที่ขายให้กับลูกค้ารายอื่น

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)</u>				
บริษัทย่อย	-	-	99,438	101,189
บริษัทร่วมค้า	3,242	-	3,242	-
รวม	3,242	-	102,680	101,189
<u>ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)</u>				
บริษัทย่อย	-	-	35	2,646
บริษัทร่วมค้า	10,001	-	10,001	-
รวม	10,001	-	10,036	2,646
<u>เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และดอกเบี้ยค้างรับ</u>				
บริษัทย่อย	-	-	2,466,249	2,651,726
บริษัทร่วมค้า	858,479	840,520	858,479	840,520
รวม	858,479	840,520	3,324,728	3,492,246
หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(55,013)	(36,755)	-	-
สุทธิ	803,466	803,765	3,324,728	3,492,246
<u>เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 19)</u>				
บริษัทย่อย	-	-	21,923	11,098
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	190,343	-	190,343
รวม	-	190,343	21,923	201,441
<u>เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 19)</u>				
บริษัทย่อย	-	-	81,146	108,543
บริษัทร่วมค้า	466	-	466	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการร่วมกัน)	1,346	1,181	1,347	1,181
กรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	2,262	2,400	2,262	2,400
รวม	4,074	3,581	85,221	112,124
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัทย่อย	-	-	734,115	429,400
บริษัทร่วมค้า	100,000	-	100,000	-
กรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	408,650	-	408,650	-
รวม	508,650	-	1,242,765	429,400

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.63 - 7.00 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่มีความตั้งใจที่จะเรียกชำระคืนเงินต้นภายในอนาคตอันใกล้ ดังนั้นเงินกู้ยืมดังกล่าว จึงจัดประเภทเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.63 - 7.00 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม

เงินกู้ยืมจากบริษัทร่วมค้าคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 10 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นในเดือนมีนาคม 2561 เงินกู้ดังกล่าวค้ำประกัน โดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และค้ำประกัน โดยกรรมการของบริษัทฯ

เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.00 - 9.00 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นในเดือนกุมภาพันธ์ - ธันวาคม 2561 เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันค้ำประกัน โดยที่ดินของบริษัทฯ

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าว มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)				
งบการเงินรวม				
	1 มกราคม 2560	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2560
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
และดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทร่วมค้า	840,520	57,959	(40,000)	858,479
หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(36,755)	(18,400)	142	(55,013)
	<u>803,765</u>	<u>39,559</u>	<u>(39,858)</u>	<u>803,466</u>
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทร่วมค้า	-	200,000	(100,000)	100,000
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	576,000	(167,350)	408,650
	<u>-</u>	<u>776,000</u>	<u>(267,350)</u>	<u>508,650</u>
(หน่วย: พันบาท)				
งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	1 มกราคม 2560	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2560
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
และดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	2,651,726	2,076,894	(2,262,371)	2,466,249
บริษัทร่วมค้า	840,520	57,959	(40,000)	858,479
	<u>3,492,246</u>	<u>2,134,853</u>	<u>(2,302,371)</u>	<u>3,324,728</u>
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	429,400	468,587	(163,872)	734,115
บริษัทร่วมค้า	-	200,000	(100,000)	100,000
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	576,000	(167,350)	408,650
	<u>429,400</u>	<u>1,244,587</u>	<u>(431,222)</u>	<u>1,242,765</u>

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานของกรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ผลประโยชน์ระยะสั้น	30	49	30	33
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1	1	1	1
รวม	31	50	31	34

การค้ำประกันระหว่างกัน

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15 และ 21

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
	เงินสด	1,383	252	786
เงินฝากธนาคาร	159,429	338,439	89,258	238,716
รวม	160,812	338,691	90,044	238,923

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.37 ถึง 1.10 ต่อปี (2559: ร้อยละ 0.10 ถึง 1.10 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ประกอบด้วย

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 2 เดือน	1,337	-	10,598	12,163
2 - 4 เดือน	371	-	3,008	11,155
4 - 6 เดือน	795	-	8,880	6,439
6 - 12 เดือน	739	-	22,190	71,432
มากกว่า 12 เดือน	-	-	58,004	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,242	-	102,680	101,189
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	4,682	7,216	-	1,463
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 2 เดือน	14,859	2,769	3,930	-
2 - 4 เดือน	3,374	1,570	1,090	-
4 - 6 เดือน	2,169	842	440	-
6 - 12 เดือน	4,797	522	660	-
มากกว่า 12 เดือน	1,999	1	838	-
รวม	31,880	12,920	6,958	1,463
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(4,840)	(279)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	27,040	12,641	6,958	1,463
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	30,282	12,641	109,638	102,652
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
เงินตรรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	10,001	-	10,036	2,646
อื่น ๆ	689	3,580	71	250
รวมลูกหนี้อื่น	10,690	3,580	10,107	2,896
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	40,972	16,221	119,745	105,548

9. ลูกหนี้ตั๋วเงินรับและหนี้สินจากการขายลดตั๋วเงิน

ในปี 2558 บริษัทฯ ได้รับตั๋วเงินรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีมูลค่าหน้าตั๋ว 224 ล้านบาท และได้นำไปขายลดแก่ธนาคารแห่งหนึ่ง ซึ่งมีเงื่อนไขที่ตกลงไว้ในสัญญาขายลดตั๋วเงินว่า ธนาคารมีสิทธิไล่เบียดกับบริษัทฯ ได้หากธนาคารไม่สามารถเรียกเก็บเงินตามตั๋วเงินได้ครบตามจำนวน ทั้งนี้ตั๋วเงินรับมีอายุ 6 เดือนถึง 2 ปี

10. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ที่ดิน	3,356,032	4,027,380	1,242,007	1,692,183
งานระหว่างก่อสร้าง	3,642,096	3,653,678	2,407,016	2,834,849
ต้นทุนดอกเบี้ย	299,413	255,316	175,302	214,701
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	558,728	865,105	435,290	739,587
รวม	7,856,269	8,801,479	4,259,615	5,481,320

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	8,801,479	6,547,070	5,481,320	4,788,085
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินเพิ่มขึ้น	415,533	2,656,941	133,703	244,521
ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น	2,410,453	3,942,296	956,333	2,646,845
ต้นทุนการกู้ยืม ⁽¹⁾	162,400	148,684	65,426	76,147
รับรู้เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(3,176,333)	(2,093,961)	(1,643,811)	(1,380,491)
ขายที่ดิน	-	-	(20,803)	-
โอนเป็นที่ดินรอการพัฒนา	(548,072)	(776,632)	(521,244)	(758,750)
โอนเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 13)	(209,191)	(252,029)	(191,309)	(132,029)
โอนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุ 14)	-	(3,008)	-	(3,008)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อย				
ที่เปลี่ยนสถานะเป็นร่วมค้า	-	(1,367,882)	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	7,856,269	8,801,479	4,259,615	5,481,320

⁽¹⁾ อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนร้อยละ 4.60 ถึง 10.00 ต่อปี

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ร่วมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนวณจากอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนของ				
โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	162	149	65	76
อัตราการจัดตั้งเป็นทุน (ร้อยละ)	4.50 - 10.00	4.60 - 7.75	4.50 - 10.00	4.60 - 7.75

บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการและที่ดินรอการพัฒนาไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบริษัทอื่นเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อและการออกหนังสือค้ำประกันสรุปได้ดังนี้

มูลค่าสุทธิตามบัญชี	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	7,417	7,831	4,009	4,697
ที่ดินรอการพัฒนา	1,280	585	1,235	567

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่และเริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	30,709	25,435	17,287	16,429
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	17,835	13,632	9,354	7,920
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	58%	54%	54%	48%
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้	3,561	3,920	1,820	2,904

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		(หน่วย: พันบาท) เงินปันผลที่บริษัทฯ รับระหว่างปี	
	2560	2559	2560	2559	2560	2559	2560	2559
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท ไชน่า เซ็นเตอร์ (สาธารณ- กัลปพฤกษ์) จำกัด	150,000	150,000	90	90	134,970	134,970	16,196	-
บริษัท เจ.เอส.พี. โกลเด็นท์แลนด์ จำกัด	200,000	200,000	100	100	199,970	199,970	51,992	-
บริษัท สำเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด	110,000	110,000	100	100	109,970	109,970	-	-
บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	300,000	300,000	100	100	300,000	300,000	-	-
บริษัท บ้านรื่นรมย์ 2015 จำกัด	100,000	100,000	100	100	99,900	99,900	-	-
บริษัท บ้านพุทธราชา 2015 จำกัด	100,000	100,000	100	100	99,900	99,900	-	-
บริษัท บ้านพุทธรักษา 2015 จำกัด	150,000	150,000	100	100	149,850	149,850	-	-
บริษัท เจ.เอส.พี. แอสพลัส จำกัด	50,000	10,000	100	100	49,998	9,999	-	-
รวม					1,144,558	1,104,559	68,188	-
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน สุทธิ					(300,000)*	-		
					844,558	1,104,559		

* ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 10/2560 ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท เจ.เอส.พี. แอสพลัส จำกัด จากเดิม 10 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็น 50 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยการออกจำหน่ายหุ้นสามัญใหม่จำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทฯ ได้ลงทุนเพิ่มในสัดส่วนร้อยละ 100 ซึ่งบริษัท เจ.เอส.พี. แอสพลัส จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2560

12. เงินลงทุนในการร่วมค้า

12.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2560	2559	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่าตามบัญชี	
		(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	ตามวิธีส่วนได้เสีย	ตามวิธีราคาทุน	ตามวิธีราคาทุน	
บริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	55	55	(34,612)	(23,442)	13,750	2,750
บริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	55	55	(20,401)	(13,171)	13,748	550
บริษัท เซนิท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	31,303	(142)	40,812	125
รวม				(23,710)	(36,755)	68,310	3,425

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ ได้นำขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 55 ล้านบาท ไปหักจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมค้าในงบการเงินรวม (2559: 37 ล้านบาท)

เงินลงทุนที่เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า

เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 11/2559 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ร่วมลงทุนกับบริษัทอื่นในประเทศแห่งหนึ่ง โดยเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2559 บริษัทฯ ได้ลงนามใน สัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholder Agreement) กับบริษัทอื่นดังกล่าว

ตามที่ระบุไว้ในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2559 บริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุนใน สัดส่วนร้อยละ 45 ของทุนจดทะเบียนในบริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด (“JSO”) และบริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด (“JST”) ให้กับบริษัทอื่นดังกล่าวในราคาหุ้นละ 529 บาท และราคาหุ้น 1,225 บาท ตามลำดับ ทำให้บริษัทฯ มีสัดส่วนเงินลงทุนคงเหลือร้อยละ 55 แต่เนื่องจากสัญญาดังกล่าวได้ กำหนดให้บริษัทฯ และบริษัทอื่นดังกล่าวควบคุม JSO และ JST ร่วมกัน บริษัทฯ จึงได้เปลี่ยนสถานะ ของ JSO และ JST จากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า และได้จัดประเภทเงินลงทุนในการร่วมค้าใหม่ จากเดิมซึ่งจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยและนำมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมเป็น เงินลงทุนในการร่วมค้าและแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสียในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 25 พฤศจิกายน 2559 ซึ่งเป็นวันที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นดังกล่าวควบคุมกิจการร่วมกัน เป็นต้นไป

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด และบริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด ณ วันที่ ขายมีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,478
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,367,882
สินทรัพย์อื่น	16,173
หนี้สิน	(1,444,502)
สินทรัพย์สุทธิ	<u>(57,969)</u>
จำนวนเงินค่าหุ้นจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	17,410
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	(2,478)
จำนวนเงินรับสุทธิจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	<u>14,932</u>
จำนวนเงินค่าหุ้นจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	17,410
หัก: มูลค่าสินทรัพย์สุทธิติดลบของบริษัทย่อยตามสัดส่วนการลงทุน	26,086
กำไรจากการขายเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย	<u>43,496</u>
จำนวนเงินค่าหุ้นจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	17,410
หัก: มูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน	(2,700)
กำไรจากการขายเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	<u>14,710</u>

บริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด

เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2559 ของบริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 5 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็น 25 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 250,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยการออกจำหน่ายหุ้นสามัญใหม่จำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทฯ ได้ลงทุนเพิ่มในสัดส่วนร้อยละ 55 ซึ่งบริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 6 มกราคม 2560

บริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด

เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2559 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2559 ของบริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 1 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็น 25 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 250,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยการออกจำหน่ายหุ้นสามัญใหม่จำนวน 240,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทฯ ได้ลงทุนเพิ่มในสัดส่วนร้อยละ 55 ซึ่งบริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 6 มกราคม 2560

บริษัท เซนิท แมเนจเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2560 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ของบริษัท เซนิท แมเนจเม้นท์ จำกัด มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียน จากเดิม 1 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) เป็น 130 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 13,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท) โดยการออกจำหน่ายหุ้นสามัญใหม่จำนวน 12,900,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ซึ่งเรียกชำระค่าหุ้นร้อยละ 62.5 บริษัทฯ ได้ลงทุนเพิ่มในสัดส่วนร้อยละ 50 ซึ่งบริษัท เซนิท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2560

12.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมและรับรู้เงินปันผลรับจากกิจการดังกล่าวในงบการเงินเฉพาะกิจการดังนี้

การร่วมค้า	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งขาดทุนจาก เงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปี		เงินปันผลที่บริษัทฯ รับ ในระหว่างปี	
	2560	2559	2560	2559
บริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด	(22,170)	(2,711)	-	-
บริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด	(20,427)	(2,018)	-	-
บริษัท เซนิท แมเนจเม้นท์ จำกัด	(9,242)	(268)	-	-
รวม	(51,839)	(4,997)	-	-

12.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	บริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด		บริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด		บริษัท เซนิท แมเนจเม้นท์ จำกัด	
	2560	2559	2560	2559	2560	2559
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,056,086	1,053,982	750,096	737,714	5,902	250
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	25,135	12,017	15,670	6,237	88,239	70,217
	1,081,221	1,065,999	765,766	743,951	94,141	70,467
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	-	-	-	67,194
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	13,526	2,786	5,780	1,516	31,535	3,556
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,130,626	1,105,834	797,079	766,382	-	-
	1,144,152	1,108,620	802,859	767,898	31,535	70,750
สินทรัพย์ - สุทธิ	(62,931)	(42,621)	(37,093)	(23,947)	62,606	(283)
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	55%	55%	55%	55%	50%	50%
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของ กิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	(34,612)	(23,442)	(20,401)	(13,171)	31,303	(142)

สรุปรายการกำไรขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	บริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด		บริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด		บริษัท เซนิท แมเนจเม้นท์ จำกัด	
	2560	2559	2560	2559	2560	2559
รายได้อื่น	14,881	1,521	1,959	233	47	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(2,581)	(254)	(1,660)	(168)	(17,284)	(424)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย ทางการเงินและรายได้ ภาษีเงินได้	12,300	1,267	299	65	(17,237)	(424)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(62,774)	(56,332)	(46,726)	(31,249)	(4,472)	(245)
รายได้ภาษีเงินได้	10,166	11,013	9,284	6,237	4,338	137
ขาดทุนสำหรับปี	(40,308)	(44,052)	(37,143)	(24,947)	(17,371)	(532)

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯและบริษัทย่อย ซึ่งบริษัทฯและบริษัทย่อยถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าและการให้บริการ

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน รอการขาย	ที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างให้เช่า	รวม	ที่ดิน รอการขาย	ที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างให้เช่า	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560						
ราคาทุน	4,589	1,682,883	1,687,472	4,589	617,702	622,291
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(171,796)	(171,796)	-	(7,776)	(7,776)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(4,589)	(278,600)	(283,189)	(4,589)	-	(4,589)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	-	1,232,487	1,232,487	-	609,926	609,926
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559						
ราคาทุน	14,494	1,687,012	1,701,506	14,494	599,475	613,969
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(92,879)	(92,879)	-	(2,183)	(2,183)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(218,600)	(218,600)	-	-	-
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	14,494	1,375,533	1,390,027	14,494	597,292	611,786

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2560 และ 2559 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	1,390,027	1,483,687	611,786	555,505
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	4,436	84,260	-	18,650
จำหน่ายระหว่างปี	(217,097)	(278,841)	(182,987)	(140,191)
โอนมาจากต้นทุนโครงการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 10)	209,191	252,029	191,309	132,029
โอนมาจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์				
(หมายเหตุ 14)	-	25,176	-	25,176
ค่าเสื่อมราคา	(89,481)	(80,884)	(5,593)	(2,183)
ค่าเพื่อการด้อยค่า (โอนกลับ)	(64,589)	(95,400)	(4,589)	22,800
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,232,487	1,390,027	609,926	611,786

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เช่า	1,475,882	1,472,644	690,067	667,358
ที่ดินรอการขาย	-	14,494	-	14,494

มูลค่ายุติธรรมสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เช่าประเมินโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และเกณฑ์ราคาตลาด ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาตามวิธีพิจารณาจากรายได้ประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นข้อมูลในระดับ 2

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	759	619	294	269

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					รวม
	ที่ดิน	อาคาร	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
ราคาทุน						
1 มกราคม 2559	9,072	3,928	29,383	7,129	27,565	77,077
ซื้อเพิ่ม	-	-	12,444	308	22,093	34,845
โอนเข้า (หมายเหตุ 10)	-	-	3,008	-	-	3,008
โอนออก (หมายเหตุ 13)	-	-	4,604	-	(29,780)	(25,176)
ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	(19,878)	(19,878)
31 ธันวาคม 2559	9,072	3,928	49,439	7,437	-	69,876
ซื้อเพิ่ม	-	-	10,948	39	529	11,516
โอนเข้า (ออก)	-	-	339	-	(529)	(190)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(194)	(2,663)	-	(2,857)
31 ธันวาคม 2560	9,072	3,928	60,532	4,813	-	78,345
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
1 มกราคม 2559	-	154	10,267	3,788	-	14,209
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	393	7,921	1,014	-	9,328
31 ธันวาคม 2559	-	547	18,188	4,802	-	23,537
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	393	10,419	601	-	11,413
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	-	-	(42)	(1,445)	-	(1,485)
31 ธันวาคม 2560	-	940	28,565	3,958	-	33,463
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
31 ธันวาคม 2559	9,072	3,381	31,251	2,635	-	46,339
31 ธันวาคม 2560	9,072	2,988	31,967	855	-	44,882
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี						
2559 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)						9,328
2560 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)						11,411

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ที่ดิน	อาคาร	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน						
1 มกราคม 2559	9,072	3,928	16,999	4,098	27,556	61,653
ซื้อเพิ่ม	-	-	11,403	113	22,072	33,588
โอนเข้า (หมายเหตุ 10)	-	-	3,008	-	-	3,008
โอนออก (หมายเหตุ 13)	-	-	4,574	-	(29,750)	(25,176)
ตัดจำหน่าย	-	-	-	-	(19,878)	(19,878)
31 ธันวาคม 2559	9,072	3,928	35,984	4,211	-	53,195
ซื้อเพิ่ม	-	-	5,811	-	529	6,340
โอนเข้า (ออก)	-	-	339	-	(529)	(190)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(194)	(2,663)	-	(2,857)
31 ธันวาคม 2560	9,072	3,928	41,940	1,548	-	56,488
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
1 มกราคม 2559	-	154	5,115	1,360	-	6,629
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	393	5,684	532	-	6,609
31 ธันวาคม 2559	-	547	10,799	1,892	-	13,238
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	393	7,730	431	-	8,554
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	-	-	(42)	(1,445)	-	(1,485)
31 ธันวาคม 2560	-	940	18,487	878	-	20,305
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
31 ธันวาคม 2559	9,072	3,381	25,185	2,319	-	39,957
31 ธันวาคม 2560	9,072	2,988	23,453	670	-	36,183
ค่าเสื่อมราคาสสำหรับปี						
2559 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)						6,609
2560 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)						8,552

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยมียอดคงเหลือของยานพาหนะซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 2 ล้านบาท (2560: ไม่มี) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 2 ล้านบาท (2560: ไม่มี))

15. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	(หน่วย: พันบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
เงินกู้ยืมระยะสั้น	MLR ถึง MLR - 2	134,151	100,000	134,151	-
รวม		134,151	100,000	134,151	-

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และค้ำประกันโดยบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้นและการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

16. เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น

เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นเป็นเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นเพื่อใช้ในดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 4 - 9 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนมกราคม - พฤษภาคม 2561 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

17. ตัวแลกเงินระยะสั้น

เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 7/2559 อนุมัติการออกและเสนอขายตัวแลกเงินระยะสั้นภายในวงเงินไม่เกิน 1,700 ล้านบาท อายุไม่เกิน 270 วัน นับจากวันที่ออกตัวแลกเงินในแต่ละครั้ง โดยเสนอขายในรูปแบบเสนอขายกรณีทั่วไป หรือกรณีวงจำกัดประเภทผู้ลงทุนรายใหญ่และผู้ลงทุนสถาบัน หรือกรณีวงจำกัด ณ ขณะใดขณะหนึ่งไม่เกิน 10 ฉบับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มียอดคงเหลือของตัวแลกเงินระยะสั้นจำนวน 180 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี และมีอายุ 182 - 183 วัน นับจากวันที่ออกตัวแลกเงินในแต่ละครั้งซึ่งมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนกุมภาพันธ์ - มิถุนายน 2561 บริษัทฯ เสนอขายตัวแลกเงินดังกล่าวให้แก่ผู้ลงทุนรายใหญ่และผู้ลงทุนสถาบัน โดยไม่มีหลักประกัน

18. หุ้นกู้ระยะสั้น

เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2559 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2559 ของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้วงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาท โดยให้คณะกรรมการบริษัทฯ มีอำนาจพิจารณา กำหนดรายละเอียดและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้ระยะสั้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	1,087,367
บวก: ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	12,633
หัก: จ่ายคืนหุ้นกู้	(1,100,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
เจ้าหนี้การค้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	190,343	21,923	201,441
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,204,111	1,078,694	425,507	590,794
รวมเจ้าหนี้การค้า	1,204,111	1,269,037	447,430	792,235
เจ้าหนี้อื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	4,074	3,581	85,221	112,124
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	114,036	95,360	80,442	83,586
เงินประกันผลงาน	158,723	125,531	114,453	91,939
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	6,396	8,390	5,021	7,871
เจ้าหนี้ค่าสาธารณูปโภค	64,561	48,622	36,381	28,941
เงินรับล่วงหน้ารอจ่ายคืน	34,608	15,434	24,103	14,529
อื่น ๆ	9,835	2,450	3,924	619
รวมเจ้าหนี้อื่น	392,233	299,368	349,545	339,609
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,596,344	1,568,405	796,975	1,131,844

20. หุ้นกู้ระยะยาว

เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2560 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2560 ของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้วงเงินไม่เกิน 3,000 ล้านบาท โดยให้กรรมการผู้จัดการมีอำนาจพิจารณากำหนดรายละเอียดและเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 หุ้นกู้ระยะยาวคงเหลือจำนวน 894 ล้านบาท เป็นหุ้นกู้ไม่มีประกัน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน และมีกำหนดไถ่ถอนในเดือนธันวาคม 2561

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
หุ้นกู้ระยะยาว	881,797
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(881,797)
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้ระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-
บวก: ออกจำหน่ายเพิ่ม	893,700
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	6,523
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้หรือตัดจำหน่าย	(18,426)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	881,797

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

21. เงินกู้ยืมระยะยาว

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	2,813,835	2,538,332	1,772,072	1,978,909
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,306,997)	(1,055,654)	(744,931)	(831,658)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร - สุทธิ	1,506,838	1,482,678	1,027,141	1,147,251

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	2,538,332	1,978,909
บวก: กู้เพิ่ม	2,515,283	1,187,666
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(2,239,780)	(1,394,503)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	2,813,835	1,772,072

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯและบริษัทย่อยส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละตามที่ระบุในสัญญาเมื่อมีการปลอดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2561 - 2574 เงินกู้ยืมระยะยาวนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราลอยตัวอ้างอิงจากอัตรดอกเบี้ยลูกค้ำชั้นดีบวกส่วนเพิ่ม

เงินกู้ยืมของบริษัทฯและบริษัทย่อยค้ำประกันโดยเงินฝากธนาคาร การจำนองที่ดินรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วและหรือที่จะมีขึ้นต่อไปในอนาคตและค้ำประกันโดยบริษัทฯและบริษัทย่อยและกรรมการของบริษัทฯและบริษัทย่อย

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯและบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้นและการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
วงเงินกู้ยืมที่ยังมิได้เบิกใช้	3,342	3,775	985	1,904

22. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	12,005	8,217	11,575	4,716
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	5,158	4,379	4,974	2,327
ต้นทุนดอกเบี้ย	271	256	260	134
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย	1,492	(847)	1,601	350
การโอนพนักงานระหว่างบริษัท	-	-	-	4,048
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(2,202)	-	(2,202)	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	16,724	12,005	16,208	11,575

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรวมรับรู้ในค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบกำไรขาดทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยประมาณ 20 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 20 ปี) (31 ธันวาคม 2559: 17 - 27 ปี งบการเงินเฉพาะกิจการ: 23 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
อัตราคิดลด	3.0	2.5	3.0	2.5
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	6.0	6.0	6.0	6.0

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(1.51)	1.82	(1.47)	1.77
อัตรากำไรขั้นเงินเดือน	1.75	(1.49)	1.70	(1.44)

23. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

24. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	2,989,952	6,710,189	1,155,508	2,971,499
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	186,381	(4,616,228)	488,303	(1,591,009)
เงินเดือนและผลประโยชน์อื่น	181,911	150,974	201,260	143,663
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	105,120	94,004	17,774	11,480
ค่าที่ปรึกษาและบริการอื่น	30,920	71,342	20,516	48,366
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	296,828	174,146	168,979	124,259
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	173,494	134,575	96,950	90,570
ค่าเช่าและค่าบริการ	19,332	15,074	18,568	14,561
ขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน (โอนกลับ)	64,589	95,400	4,589	(22,800)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	300,000	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายเงินจ่ายล่วงหน้า				
ค่าซื้อที่ดิน	20,000	-	-	-
อื่น ๆ	149,613	136,420	92,755	83,940
รวม	4,218,140	2,965,896	2,565,202	1,874,529

25. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	60,924	119,446	26,317	78,646
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล ของปีก่อน	10,552	-	8,310	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ ผลแตกต่างชั่วคราว	(828)	(13,689)	134	5,807
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	70,648	105,757	34,761	84,453

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากผลขาดทุน (กำไร) จากการประเมินการตามหลัก คณิตศาสตร์ประกันกัน	298	(169)	320	70
	298	(169)	320	70

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	47,973	230,768	(117,026)	429,860
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	9,595	46,154	(23,405)	85,972
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
รายได้ที่ได้รับยกเว้น	-	(4,560)	(13,638)	(4,560)
ค่าใช้จ่ายที่สามารถนำมาหักภาษีเพิ่มเติมได้	(3,539)	(309)	(76)	(309)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	5,162	4,256	3,446	3,978
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ไม่ได้ตั้งสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอดตัดบัญชี	48,754	60,827	60,000	-
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของปีก่อน	10,552	-	8,310	-
อื่น ๆ	124	(611)	124	(628)
รวม	61,053	59,603	58,166	(1,519)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	70,648	105,757	34,761	84,453

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
รายได้รับล่วงหน้า	1,340	3,192	662	1,403
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	3,345	2,761	3,242	2,315
ผลขาดทุนสะสมทางกฎหมายยกไป	13,728	3,112	-	-
ผลกระทบจากการตัดรายการระหว่างกัน	29,204	37,425	-	-
รวม	47,617	46,490	3,904	3,718

26. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณ โดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี (พันบาท)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(23,048)	123,798	(151,788)	345,406
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท)				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.01)	0.03	(0.04)	0.08

27. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน ทั้งนี้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทฯ คือ คณะกรรมการบริษัท

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ บริษัทฯและบริษัทย่อยมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 2 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจขายบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และคอนโดมิเนียม รวมถึงการให้บริการบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้กับบริษัท ในเครือซึ่งถือเป็นการให้บริการที่เกี่ยวข้องกัน
- ส่วนงานธุรกิจให้เข้าพื้นที่และบริการ เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เข้าพื้นที่ในศูนย์การค้าชุมชน (Community Malls) และอาคารจอดรถ

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบถามผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้ กำไรของส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560				
	ส่วนงานธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ส่วนงานธุรกิจ ให้เช่าพื้นที่ และบริการ	รวมส่วนงาน ที่รายงาน	รายการปรับปรุง และตัดรายการ ระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้จากลูกค้าภายนอก	4,257	111	4,368	-	4,368
รายได้ระหว่างส่วนงาน	26	18	44	(44)	-
ดอกเบี้ยรับ	265	-	265	(203)	62
รายได้อื่น	74	18	92	-	92
รวมรายได้	4,622	147	4,769	(247)	4,522
ต้นทุนขายและบริการ	3,276	103	3,379	(80)	3,299
ค่าใช้จ่ายในการขาย	447	25	472	-	472
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	371	12	383	-	383
ขาดทุนจากการด้อยค่าของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	92	92	(28)	64
รวมค่าใช้จ่าย	4,094	232	4,326	(108)	4,218
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งขาดทุน จากเงินลงทุนในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	528	(85)	443	(139)	304
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนใน การร่วมค้า	(52)	-	(52)	-	(52)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทาง การเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	476	(85)	391	(139)	252
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(321)	(56)	(377)	173	(204)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(72)	-	(72)	1	(71)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	83	(141)	(58)	35	(23)

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

	ส่วนงานธุรกิจ		รวมส่วนงาน ที่รายงาน	รายการปรับปรุง และตัดรายการ ระหว่างกัน		งบการเงินรวม
	ส่วนงานธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ให้เข้าพื้นที่ และบริการ				
รายได้จากลูกค้าภายนอก	3,049	42	3,091	-		3,091
รายได้ระหว่างส่วนงาน	79	39	118	(118)		-
ดอกเบี้ยรับ	228	-	228	(205)		23
รายได้อื่น	210	3	213	-		213
รวมรายได้	3,566	84	3,650	(323)		3,327
ต้นทุนขายและบริการ	2,189	172	2,361	(135)		2,226
ค่าใช้จ่ายในการขาย	284	25	309	-		309
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	299	36	335	-		335
ขาดทุนจากการด้อยค่าของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	102	102	(6)		96
รวมค่าใช้จ่าย	2,772	335	3,107	(141)		2,966
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งขาดทุน จากเงินลงทุนในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	794	(251)	543	(182)		361
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนใน การร่วมค้า	(5)	-	(5)	-		(5)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทาง การเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	789	(251)	538	(182)		356
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(237)	(47)	(284)	159		(125)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(101)	(11)	(112)	6		(106)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	451	(309)	142	(17)		125

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์
ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2560 และ 2559 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่า
ร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

28. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานได้เข้าร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยบริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ทิสโก้ จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯ

ในระหว่างปี 2560 และ 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	3.7	2.4	3.6	2.0

29. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (ล้านบาท)	เงินปันผลจ่าย ต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลประจำปี 2558 (งวดสุดท้าย)	ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2559	42	0.01
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2559		42	0.01
เงินปันผลประจำปี 2559	ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 21 เมษายน 2560	42	0.01
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2560		42	0.01

30. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

30.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
สัญญาก่อสร้างโครงการ	849	1,305	575	1,026
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	125	191	125	-

30.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างบริหารพื้นที่เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างบริหารพื้นที่เช่าอายุสัญญา มีระยะเวลา 3 ปี

บริษัทย่อยต้องจ่ายค่าบริการดังกล่าวตามอัตราที่ระบุในสัญญาและมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย ในอนาคตภายใต้สัญญาดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	
	2560	2559
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	7	7
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	7	13

30.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ในอาคารกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน แห่งหนึ่งและสัญญาเช่ายานพาหนะ อายุของสัญญา มีระยะเวลา 3 - 5 ปี

บริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	14	15
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี	15	21

30.4 การค้าประกัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนังสือค้าประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจ ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
หนังสือค้าประกันการจัดทำและ บำรุงรักษาสาธารณูปโภค	419	166	101	89

หนังสือค้าประกันดังกล่าวของบริษัทฯ และบริษัทย่อยค้าประกัน โดยเงินฝากธนาคารและการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

30.5 ภาวะจำยอม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาวะจำยอมสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ที่ดินในโครงการที่ติดภาวะ				
จำยอมจำนวนประมาณ (ไร่)	87	77	46	43

มูลค่าของที่ดินที่ติดภาวะจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแล้ว

31. เครื่องมือทางการเงิน

31.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯและบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้ตั๋วเงินรับ เงินให้กู้ยืมเงินลงทุน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯและบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของบริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯและบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกค้าการค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินลงทุนชั่วคราว เงินให้กู้ยืม เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาว สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม											
	อัตราดอกเบี้ยคงที่				อัตราดอกเบี้ย				รวม		อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	
	ภายใน 1 ปี		มากกว่า 1 ถึง 5 ปี		ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย					
	2560	2559	2560	2559	2560	2559	2560	2559	2560	2559	2560	2559
สินทรัพย์ทางการเงิน												
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	80	203	81	136	161	339	0.10 - 1.10	0.10 - 1.35
เงินลงทุนชั่วคราว	-	5	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-
ลูกหนี้ตั๋วเงินรับ	-	121	-	-	-	-	-	-	-	121	-	6.90
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	-	45	49	-	-	45	49	0.10 - 1.50	1.40 - 1.60
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	796	836	-	-	-	-	796	836	7.00	7.00
	-	126	796	836	125	252	81	136	1,002	1,350		
หนี้สินทางการเงิน												
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	134	100	-	-	134	100	6.90 - 9.00	4.60 - 4.85
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	210	-	-	-	-	-	-	-	210	-	4.00 - 9.00	-
ตั๋วแลกเงินระยะสั้น	176	1,527	-	-	-	-	-	-	176	1,527	6.50	4.50 - 5.00
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	1,087	-	-	-	-	-	-	-	1,087	-	5.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	509	-	-	-	-	-	-	-	509	-	6.00 - 10.00	-
หุ้นกู้ระยะยาว	-	-	882	-	-	-	-	-	882	-	6.00	-
หนี้สินตามสัญญาขายลดตั๋วเงิน	-	123	-	-	-	-	-	-	-	123	-	2.60
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	2,814	2,599	-	-	2,814	2,599	4.50 - 7.15	4.60 - 7.50
	895	2,737	882	-	2,948	2,699	-	-	4,725	5,436		

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ											
	อัตราดอกเบี้ยคงที่				อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลง				ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	
	ภายใน 1 ปี		มากกว่า 1 ถึง 5 ปี		ตามราคาตลาด		รวม					
	2560	2559	2560	2559	2560	2559	2560	2559	2560	2559	2560	2559
สินทรัพย์ทางการเงิน	(ร้อยละต่อปี)											
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	10	108	80	131	90	239	0.37 - 1.10	0.10 - 1.10
เงินลงทุนชั่วคราว	-	5	-	-	-	-	-	-	-	5	-	-
ลูกหนี้ตัวเงินรับ	-	121	-	-	-	-	-	-	-	121	-	6.90
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	-	35	43	-	-	35	43	0.10 - 1.50	1.40 - 1.50
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	2,998	3,362	-	-	-	-	2,998	3,362	6.63 - 7.00	6.63 - 7.00
	-	126	2,998	3,362	45	151	80	131	3,123	3,770		
หนี้สินทางการเงิน												
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	134	-	-	-	134	-	6.90 - 9.00	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	210	-	-	-	-	-	-	-	210	-	4.00 - 9.00	-
ตั๋วแลกเงินระยะสั้น	176	1,527	-	-	-	-	-	-	176	1,527	6.50	4.50 - 5.00
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	1,087	-	-	-	-	-	-	-	1,087	-	5.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,243	429	-	-	-	-	-	-	1,243	429	6.00 - 10.00	6.63 - 7.00
หุ้นกู้ระยะยาว	-	-	882	-	-	-	-	-	882	-	6.00	-
หนี้สินตามสัญญาขายลดตั๋วเงิน	-	123	-	-	-	-	-	-	-	123	-	2.60
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	1,772	2,003	-	-	1,772	1,979	4.50 - 7.15	4.60 - 7.50
	1,629	3,166	882	-	1,906	2,003	-	-	4,417	5,145		

31.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯและบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สินในเวลาที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

32. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯและบริษัทย่อย คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อยและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	1.28:1	1.41:1	1.01:1	1.18:1

33. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯครั้งที่ 1/2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯขายเงินลงทุนทั้งหมดในสัดส่วนร้อยละ 50 ของบริษัท เซนิต แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้กับผู้ร่วมค้า ในราคา 50,812,500 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท หุ้นสามัญจำนวน 6,450,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 6.25 บาท และรับคืนเงินทวงอีก 10,000,000 บาท

34. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561