

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงานและงบการเงินรวม
31 ธันวาคม 2561

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

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

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 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

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท โดยการ

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

การด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ค่าเพื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวมมีจำนวน 251 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญต่องบการเงิน การพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของค่าเพื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ข้าพเจ้าได้ประเมินความเหมาะสมของการประเมินค่าเพื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่จัดทำขึ้น โดยฝ่ายบริหารในเรื่องดังต่อไปนี้

- ข้อสมมติและวิธีการที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์
- ข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำแผนและคาดการณ์กระแสเงินสดในอนาคตของกลุ่มบริษัท เพื่อประเมินการใช้จ่ายของฝ่ายบริหารในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตดังกล่าว
- คุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนที่เหมาะสมกับสินทรัพย์

ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและความเป็นไปได้ของการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติที่สำคัญที่อาจเกิดขึ้น และทำการวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานดังกล่าวต่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสำหรับสินทรัพย์ดังกล่าว

การตั้งค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 บริษัทฯ ได้บันทึกค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยแห่งหนึ่งที่มีผลดำเนินงานขาดทุนอย่างต่อเนื่องเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการในระหว่างปี 2561 เป็นจำนวน 500 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญต่อผลการดำเนินงาน เนื่องจากการประเมินค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญถือเป็นประมาณการทางบัญชีที่สำคัญที่ฝ่ายบริหารต้องใช้คุลยพินิจในการพิจารณาการคาดการณ์ผลการดำเนินงานและประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของบริษัทย่อย รวมถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ถือครองโดยบริษัทย่อย ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจและประเมินข้อสมมติและวิธีการที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ถือครองโดยบริษัทย่อย ข้อสมมติที่ผู้บริหารใช้ในการจัดทำแผนและคาดการณ์กระแสเงินสดในอนาคตของบริษัทย่อย รวมถึงการพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนจากเงินให้กู้ยืมดังกล่าวซึ่งจัดทำขึ้นโดยฝ่ายบริหาร

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้น มีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือ ปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้เกิดการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัย
เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน
ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อ
ความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดง
ความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจาก
การทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด
การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง
หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบ
ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของ
การควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี
และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร
และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือ
สถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงาน
ต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ใน
รายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผย
ดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐาน
การสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือ
สถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง
ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือ
ของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อ
การกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ
แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบ ตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบ การควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้อง กับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดใน การตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ใน รายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือใน สถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำ ดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสีย สาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

พูนนารถ เผ่าเจริญ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5238

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 26 กุมภาพันธ์ 2562

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

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2561	2560	2561	2560	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	238,026,361	160,811,781	143,014,986	90,043,624
เงินลงทุนชั่วคราว		27,742	27,420	27,742	27,420
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8	14,160,248	40,971,735	150,663,972	119,745,301
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9	6,142,115,815	7,856,269,109	3,270,996,724	4,259,614,683
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน		-	13,861,050	-	13,861,050
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		34,171,603	57,354,629	15,010,215	25,242,451
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		6,428,501,769	8,129,295,724	3,579,713,639	4,508,534,529
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	19, 28.4	68,607,841	45,123,982	36,148,460	34,699,556
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
และดอกเบี้ยค้างรับ	6	695,412,024	803,466,253	2,485,340,395	3,324,727,857
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	859,939,300	844,557,700
เงินลงทุนในการร่วมค้า	11	62,844,638	31,302,606	27,500,000	68,309,500
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	9	1,588,534,618	1,323,125,395	1,543,824,618	1,278,415,395
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	1,027,932,140	1,232,486,870	604,339,354	609,926,000
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	13	35,606,183	44,882,487	29,407,770	36,182,826
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		11,855,740	14,195,532	11,096,608	13,011,055
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	23	48,829,941	47,616,814	8,964,342	3,904,208
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		47,126,304	23,980,012	8,309,303	13,067,402
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		3,586,749,429	3,566,179,951	5,614,870,150	6,226,801,499
รวมสินทรัพย์		10,015,251,198	11,695,475,675	9,194,583,789	10,735,336,028

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2561	2560	2561	2560	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	14	93,448,290	134,151,050	93,448,290	134,151,050
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	15	107,670,000	210,000,000	20,000,000	210,000,000
ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น	16	-	176,150,084	-	176,150,084
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	17	1,005,936,953	1,596,344,420	632,219,341	796,975,466
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		31,369,877	137,145,103	19,628,674	112,836,505
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	1,124,418,000	508,650,000	1,945,045,102	1,242,765,466
ส่วนของผู้ถือหุ้นระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	18	-	881,796,908	-	881,796,908
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	19	1,444,200,158	1,306,997,079	864,637,485	744,931,367
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		36,999,673	17,074,067	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		47,466,068	57,093,180	39,140,095	43,315,622
รวมหนี้สินหมุนเวียน		3,891,509,019	5,025,401,891	3,614,118,987	4,342,922,468
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หุ้นกู้ระยะยาว	18	685,173,078	-	685,173,078	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	189,496,672	1,506,837,627	68,028,757	1,027,140,761
เงินประกันค่าเช่าและค่าบริการ		23,742,292	24,322,833	287,766	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	20	17,685,008	16,724,241	16,989,257	16,208,062
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		-	848,704	-	848,705
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		916,097,050	1,548,733,405	770,478,858	1,044,197,528
รวมหนี้สิน		4,807,606,069	6,574,135,296	4,384,597,845	5,387,119,996

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
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
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
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 - ดำรงตามกฎหมาย	21	92,651,000	92,651,000	92,651,000
ยังไม่ได้จัดสรร		597,909,188	169,577,087	707,807,175
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น				
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนสัดส่วนการถือหุ้น				
ในบริษัทย่อย	10	1,456,671	-	-
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้				
การควบคุมเดียวกัน		(32,129,587)	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	5,207,645,129	5,104,883,704	4,809,985,944	5,348,216,032
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม				
ของบริษัทย่อย		16,456,675	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	5,207,645,129	5,121,340,379	4,809,985,944	5,348,216,032
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	10,015,251,198	11,695,475,675	9,194,583,789	10,735,336,028
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

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

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,675,650,967	4,257,236,435	1,766,364,297	2,315,839,042
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	80,603,483	110,724,635	60,365,143	33,501,870
รายได้อื่น				
ดอกเบี้ยรับ	50,921,675	61,476,597	200,804,084	225,298,032
เงินปันผลรับ	10	-	-	68,188,600
กำไรจากการขายที่ดินอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	72,696,631	-	65,732,854
กำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	11	10,065,019	-	-
อื่น ๆ	15,501,862	19,734,904	9,344,919	5,970,758
รวมรายได้	3,832,743,006	4,521,869,202	2,036,878,443	2,714,531,156
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,592,316,834	3,176,333,106	1,289,414,112	1,643,811,150
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	108,731,667	122,223,676	33,220,489	34,921,207
ค่าใช้จ่ายในการขาย	299,393,409	471,733,325	147,552,529	267,243,975
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	433,998,078	383,260,922	333,531,205	314,636,982
ขาดทุนจากการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	-	500,000,000	-
ขาดทุนจากการค้ำประกันของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	300,000,000
ขาดทุนจากการค้ำประกันของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	64,589,180	-	4,589,180
รวมค่าใช้จ่าย	3,434,439,988	4,218,140,209	2,303,718,335	2,565,202,494
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า				
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	11	63,026,697	(51,839,321)	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	461,329,715	251,889,672	(266,839,892)	149,328,662
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(248,055,520)	(203,916,799)	(218,660,879)	(266,355,034)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	213,274,195	47,972,873	(485,500,771)	(117,026,372)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	23	(111,969,441)	(52,729,317)	(34,761,257)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	101,304,754	(22,675,167)	(538,230,088)	(151,787,629)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
<i>รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</i>				
ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	20	-	(1,491,951)	-
ผลกระทบของภาษีเงินได้	23	-	298,390	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	(1,193,561)	-	(1,280,473)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	101,304,754	(23,868,728)	(538,230,088)	(153,068,102)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	101,304,754	(23,047,689)	<u>(538,230,088)</u>	<u>(151,787,629)</u>
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	372,522		
	<u>101,304,754</u>	<u>(22,675,167)</u>		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	101,304,754	(24,241,250)	<u>(538,230,088)</u>	<u>(153,068,102)</u>
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	372,522		
	<u>101,304,754</u>	<u>(23,868,728)</u>		
กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.02	(0.01)	<u>(0.13)</u>	<u>(0.04)</u>

24

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	213,274,195	47,972,873	(485,500,771)	(117,026,372)
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	88,552,650	105,119,667	18,101,496	17,773,917
ค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญ	33,240,742	4,560,414	12,692,982	-
ค่าเผื่อการปรับลดมูลค่าต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
และที่ดินและต้นทุน โครงการรอการพัฒนา	9,566,838	-	9,566,838	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	64,589,180	-	4,589,180
ค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	-	500,000,000	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	300,000,000
กำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	(10,065,019)	-	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุน (กำไร) จากการลงทุนในการร่วมค้า	(63,026,697)	51,839,321	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการขาย/เปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุนชั่วคราว	(322)	138,125	(322)	138,125
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	1,578,337	-	1,578,337
ขาดทุน (กำไร) จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,641,604	(72,696,631)	-	(65,732,854)
ขาดทุน (กำไร) จากการขายอุปกรณ์	(414,214)	196,582	(152,533)	196,582
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	6,220,767	5,429,450	6,041,195	5,234,395
เงินปันผลรับ	-	-	-	(68,188,600)
ดอกเบี้ยรับ	(50,921,675)	(61,476,597)	(200,804,084)	(225,298,032)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	248,055,520	203,916,799	218,660,879	266,355,034
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน				
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	476,124,389	351,167,520	78,605,680	119,619,712
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(6,373,267)	(29,317,413)	(43,603,449)	(14,197,565)
ต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,510,888,295	357,698,689	770,414,055	560,717,210
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(18,469,311)	8,963,485	(8,665,435)	5,753,663
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	9,189,335	(7,858,830)	662,099	(611,340)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(616,396,591)	27,205,713	(202,299,248)	(373,902,222)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(105,775,226)	(129,555,856)	(93,207,831)	(100,166,664)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(9,627,112)	44,701,736	(4,175,527)	35,905,117
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(5,260,000)	(2,202,390)	(5,260,000)	(2,202,390)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(1,429,245)	(2,325,745)	(560,939)	744,613
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,232,871,267	618,476,909	491,909,405	231,660,134
รับดอกเบี้ย	49,660,100	821,283	100,439,359	25,313,614
จ่ายดอกเบี้ย	(285,179,291)	(345,408,223)	(229,291,742)	(272,572,469)
รับภาษีเงินได้นิติบุคคลขอคืน	-	6,853,342	-	6,853,342
จ่ายภาษีเงินได้	(85,905,968)	(123,227,289)	(40,688,414)	(55,253,306)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	911,446,108	157,516,022	322,368,608	(63,998,685)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง	-	5,093,069	-	5,093,069
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	(26,931,154)	3,945,029	(1,448,904)	8,754,722
เงินให้ผู้ขี้มแก้กิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง	110,000,000	40,000,000	439,743,983	364,799,642
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	-	(39,998,400)
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	-	68,188,600
เงินสดรับสุทธิจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	40,809,500	-	40,809,500	-
เงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น	-	(64,884,700)	-	(64,884,700)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	130,000,000	289,794,131	-	248,719,374
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	-	(4,436,870)	-	-
ซื้ออุปกรณ์	(2,592,538)	(11,516,444)	(2,296,433)	(6,339,544)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	937,182	1,175,524	675,500	1,175,524
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(2,051,882)	(3,536,769)	(2,051,882)	(3,536,769)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน	250,171,108	255,632,970	475,431,764	581,971,518
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(40,702,760)	34,151,050	(40,702,760)	134,151,050
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(102,330,000)	210,000,000	(190,000,000)	210,000,000
ตั๋วแลกเงินระยะสั้นลดลง	(180,000,000)	(1,350,806,866)	(180,000,000)	(1,350,806,866)
หุ้นกู้ระยะสั้นลดลง	-	(1,100,000,000)	-	(1,100,000,000)
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	615,768,000	508,650,000	702,279,636	813,365,466
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	696,700,000	875,274,000	696,700,000	875,274,000
ไถ่ถอนหุ้นกู้ระยะยาว	(893,700,000)	-	(893,700,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	1,048,250,104	2,515,283,092	244,328,804	1,187,666,170
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(2,228,387,980)	(2,239,779,811)	(1,083,734,690)	(1,394,502,474)
เงินปันผลจ่าย	-	(42,000,000)	-	(42,000,000)
เงินปันผลจ่ายส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	(1,800,000)	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,084,402,636)	(591,028,535)	(744,829,010)	(666,852,654)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	77,214,580	(177,879,543)	52,971,362	(148,879,821)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	160,811,781	338,691,324	90,043,624	238,923,445
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	238,026,361	160,811,781	143,014,986	90,043,624
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
โอนต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	209,191,332	-	191,309,495

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

งบการเงินรวม										
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ										
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น		ส่วนเกินทุน			องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			ส่วนของผู้มี	
	ที่ออกและ		จากการจ่ายโดย			ส่วนเกินทุน			ส่วนได้เสียที่	
	ชำระเต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		จากการเปลี่ยนสัดส่วน	ส่วนต่ำกว่าทุน	รวม	ไม่มีอำนาจควบคุม	
				จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร	การถือหุ้นใน	จากการรวมธุรกิจภายใต้	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ของบริษัทย่อย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
						บริษัทย่อย	การควบคุมเดียวกัน	ของบริษัทฯ	ของบริษัทย่อย	
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	27	-	-	-	(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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	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
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	101,304,754	-	-	101,304,754	-	101,304,754
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	101,304,754	-	-	101,304,754	-	101,304,754
ส่วนของผู้มี ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม										
ของบริษัทย่อยลดลง	10	-	-	-	-	1,456,671	-	1,456,671	(16,456,675)	(15,000,004)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	2,100,000,000	2,438,832,857	8,925,000	92,651,000	597,909,188	1,456,671	(32,129,587)	5,207,645,129	-	5,207,645,129

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
		ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ		ส่วนเกินทุน จากการจ่ายโดย ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		
		ชำระเต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น		จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร	
หมายเหตุ							
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	27	-	-	-	-	(42,000,000)	(42,000,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		<u>2,100,000,000</u>	<u>2,438,832,857</u>	<u>8,925,000</u>	<u>92,651,000</u>	<u>707,807,175</u>	<u>5,348,216,032</u>
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561		2,100,000,000	2,438,832,857	8,925,000	92,651,000	707,807,175	5,348,216,032
ขาดทุนสำหรับปี		-	-	-	-	(538,230,088)	(538,230,088)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	(538,230,088)	(538,230,088)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		<u>2,100,000,000</u>	<u>2,438,832,857</u>	<u>8,925,000</u>	<u>92,651,000</u>	<u>169,577,087</u>	<u>4,809,985,944</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

1. ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมี
ภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีที่อยู่ตามที
จดทะเบียนอยู่ที่ 41/1 พระรามที่ ๒ ซอย 54 แขวงสามยุค เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับ
ภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบาย
การบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2561 (ร้อยละ)	2560 (ร้อยละ)
บริษัท ไชน่า เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	90
บริษัท เจ.เอส.พี. โกลด์เอนด์แลนด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท สำเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	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. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยคาดว่า การนำมาตรฐานฉบับนี้มาใช้ จะมีผลต่อการจัดประเภทรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเปลี่ยนแปลงไปดังนี้

- รายการส่งเสริมการขายที่บริษัทฯและบริษัทย่อยให้แก่ลูกค้าเมื่อได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด บริษัทฯและบริษัทย่อยพิจารณาว่าการจ่ายค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์แทนลูกค้า การยกเว้นการเรียกเก็บค่าบริการส่วนกลาง หรือการให้ส่วนลดเงินสด ถือเป็น การจ่ายเงินแทนลูกค้า ซึ่งจำนวนดังกล่าวจะต้องนำมาแสดงโดยหักจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ จากเดิมที่แสดงเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย ทั้งนี้ การจัดประเภทดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิของบริษัทฯและบริษัทย่อย

ค. มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 เรื่อง การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 เรื่อง การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงผลการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยรับรู้รายได้เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในอาคารและค่าบริการที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ค่าบริการโครงการ

รายได้ค่าบริการโครงการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว

4.2 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ในการคำนวณหาต้นทุนขายอาคารพร้อมที่ดิน บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์รายได้และพื้นที่ที่ขายโดยบริษัทฯและบริษัทย่อยได้ประมาณ ต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือ เมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกลงเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.5 เงินลงทุน

- ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่าแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์บันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน
- ข) เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในหนึ่งปี รวมทั้งที่จะถือจนครบกำหนดแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย บริษัทฯ ตัดบัญชีส่วนเกิน/รับรู้ส่วนต่ำกว่ามูลค่าตราสารหนี้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งจำนวนที่ตัดจำหน่าย/รับรู้นี้จะแสดงเป็นรายการปรับกับดอกเบี้ยรับ
- ค) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย
- ง) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน (ถ้ามี)

มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

บริษัทฯ ใช้วิธีถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

ในกรณีที่มีการ โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากประเภทหนึ่งไปเป็นอีกประเภทหนึ่ง บริษัทฯ จะปรับมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน ผลแตกต่างระหว่างราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนหรือแสดงเป็นองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่ประเภทของเงินลงทุนที่มีการ โอนเปลี่ยน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.6 ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าออกแบบค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

4.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้นบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 5 - 25 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน และไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคาร	10 ปี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชีเมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.9 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการทำให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้หรือขาย 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 และบริษัทย่อยควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ และบริษัทย่อย ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

4.12 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

สัญญาเช่าอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

4.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หรือสินทรัพย์อื่นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทฯ และบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทฯ จะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ บริษัทฯ จะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

4.14 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็น โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.15 การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

การที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โอนตราสารทุนของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลต่าง ๆ รวมทั้งพนักงาน ถือเป็นรายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ หากไม่ปรากฏว่าการโอนตราสารดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เป็นอย่างอื่นนอกเหนือจากการชำระค่าสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่บริษัทฯ

บริษัทฯ จะบันทึกผลต่างของมูลค่ายุติธรรมที่สูงกว่าราคาโอนของตราสารทุน ณ วันโอนเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนและส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ในส่วนของผู้ถือหุ้น

4.16 ประมวลการหนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น 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 ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ค่าเพื่อผลขาดทุนจากการลดมูลค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยพิจารณาการด้อยค่าของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจในการประเมินการด้อยค่าของโครงการบนพื้นฐานของภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันและรายงานการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ

ค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทฯ จะตั้งค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ เมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานาน การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

การจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาว

ในการจัดประเภทส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการการไถ่ถอนหลักประกันและการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมนั้น ๆ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				นโยบาย การกำหนดราคา
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2561	2560	2561	2560	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	150	164	ร้อยละ 6.63 - 7.50 ต่อปี
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	13	39	ร้อยละ 1.00 - 7.00 ต่อปี
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	25	16	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่าบริการโครงการ	-	-	21	26	ราคาทุน
ขายที่ดิน	-	-	1	21	ราคาทุน
ซื้อที่ดิน	-	-	8	-	ราคาทุน
รายการธุรกิจกับบริษัทร่วมค้า					
ดอกเบี้ยรับ	50	58	50	58	ร้อยละ 7.00 ต่อปี
ดอกเบี้ยจ่าย	2	14	2	14	ร้อยละ 10.00 ต่อปี
รายได้ค่าบริการโครงการ	4	3	4	3	ราคาทุน
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ดอกเบี้ยจ่าย	50	17	49	17	ร้อยละ 6.00 - 12.00 ต่อปี
ขายที่ดิน	-	139	-	139	ราคาประเมิน โดยผู้ประเมินอิสระ
ค่าตอบแทนการใช้ที่ดิน	-	3	-	-	ตามราคาประเมินต่อจำนวนผู้ใช้ประโยชน์ร่วม
ค่าเช่าสำนักงานและค่าบริการ	9	10	9	10	ตามมูลค่าที่เทียบเท่ากับค่าเช่าของพื้นที่ที่ใกล้เคียงกัน

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)				
บริษัทย่อย	-	-	145,540	99,438
บริษัทร่วมค้า	2,529	3,242	2,529	3,242
รวม	2,529	3,242	148,069	102,680
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)				
บริษัทย่อย	-	-	497	35
บริษัทร่วมค้า	-	10,001	-	10,001
รวม	-	10,001	497	10,036
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
และดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	2,235,656	2,466,249
บริษัทร่วมค้า	749,684	858,479	749,684	858,479
รวม	749,684	858,479	2,985,340	3,324,728
หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(54,272)	(55,013)	-	-
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	-	(500,000)	-
สุทธิ	695,412	803,466	2,485,340	3,324,728
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 17)				
บริษัทย่อย	-	-	21,602	21,923
รวม	-	-	21,602	21,923
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 17)				
บริษัทย่อย	-	-	93,827	81,146
บริษัทร่วมค้า	-	466	-	466
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการร่วมกัน)	1,492	1,346	1,492	1,347
กรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	5,313	2,262	4,625	2,262
รวม	6,805	4,074	99,944	85,221
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	945,877	734,115
บริษัทร่วมค้า	-	100,000	-	100,000
กรรมการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1,124,418	408,650	999,168	408,650
รวม	1,124,418	508,650	1,945,045	1,242,765

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.50 - 7.00 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม

เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.00 - 12.00 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นในเดือนมกราคม - ธันวาคม 2562 เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันค้ำประกัน โดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมดังกล่าว มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	1 มกราคม 2561	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2561
<u>เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
<u>และดอกเบี้ยค้างรับ</u>				
บริษัทร่วมค้า	858,479	49,908	(158,703)	749,684
หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนใน การร่วมค้า	(55,013)	-	741	(54,272)
	<u>803,466</u>	<u>49,908</u>	<u>(157,962)</u>	<u>695,412</u>
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
บริษัทร่วมค้า	100,000	-	(100,000)	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	408,650	1,384,560	(668,792)	1,124,418
	<u>508,650</u>	<u>1,384,560</u>	<u>(768,792)</u>	<u>1,124,418</u>

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	1 มกราคม 2561	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2561
<u>เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
<u>และดอกเบี้ยค้างรับ</u>				
บริษัทย่อย	2,466,249	883,318	(1,113,911)	2,235,656
บริษัทร่วมค้า	858,479	49,908	(158,703)	749,684
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืม แก่บริษัทย่อย	-	(500,000)	-	(500,000)
	<u>3,324,728</u>	<u>433,226</u>	<u>(1,272,614)</u>	<u>2,485,340</u>

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			31 ธันวาคม 2561
	1 มกราคม 2561	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	734,115	273,002	(61,240)	945,877
บริษัทร่วมค้า	100,000	-	(100,000)	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	408,650	1,234,560	(644,042)	999,168
	<u>1,242,765</u>	<u>1,507,562</u>	<u>(805,282)</u>	<u>1,945,045</u>

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานของกรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ผลประโยชน์ระยะสั้น	30	30	30	30
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1	1	1	1
รวม	<u>31</u>	<u>31</u>	<u>31</u>	<u>31</u>

ภาวะค้ำประกันระหว่างกัน

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15 และ 19

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินสด	386	1,383	259	786
เงินฝากธนาคาร	237,640	159,429	142,756	89,258
รวม	<u>238,026</u>	<u>160,812</u>	<u>143,015</u>	<u>90,044</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.10 ถึง 1.10 ต่อปี (2560: ร้อยละ 0.37 ถึง 1.10 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วย

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 2 เดือน	556	1,337	8,656	10,598
2 - 4 เดือน	-	371	7,362	3,008
4 - 6 เดือน	-	795	7,941	8,880
6 - 12 เดือน	813	739	23,512	22,190
มากกว่า 12 เดือน	1,160	-	100,598	58,004
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,529	3,242	148,069	102,680
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,418	4,682	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 2 เดือน	6,136	14,859	1,105	3,930
2 - 4 เดือน	4,167	3,374	840	1,090
4 - 6 เดือน	3,154	2,169	571	440
6 - 12 เดือน	24,597	4,797	6,385	660
มากกว่า 12 เดือน	4,680	1,999	836	838
รวม	44,152	31,880	9,737	6,958
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(33,602)	(4,840)	(8,213)	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	10,550	27,040	1,524	6,958
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	13,079	30,282	149,593	109,638
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
เงินตรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	10,001	497	10,036
เงินตรองแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	4,478	-	4,478	-
อื่น ๆ	1,081	689	574	71
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(4,478)	-	(4,478)	-
รวมลูกหนี้อื่น	1,081	10,690	1,071	10,107
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	14,160	40,972	150,664	119,745

9. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกำลังพัฒนา				
ที่ดิน	2,389,437	3,356,032	704,941	1,242,007
งานระหว่างก่อสร้าง	1,489,712	3,642,096	471,581	2,407,016
ต้นทุนดอกเบี้ย	169,403	299,413	34,020	175,302
รวม	4,048,552	7,297,541	1,210,542	3,824,325
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	2,097,451	558,728	2,064,342	435,290
รวม	6,146,003	7,856,269	3,274,884	4,259,615
หัก: รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิ				
ที่จะได้รับคืน	(3,887)	-	(3,887)	-
สุทธิ	6,142,116	7,856,269	3,270,997	4,259,615

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	7,856,269	8,801,479	4,259,615	5,481,320
ที่ดินและค่าพัฒนาที่ดินเพิ่มขึ้น	162,078	415,533	151,296	133,703
ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น	933,212	2,410,453	382,785	956,333
ต้นทุนการกู้ยืม	57,850	162,400	42,911	65,426
รับรู้เป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(2,592,317)	(3,176,333)	(1,289,414)	(1,643,811)
ขายที่ดิน	-	-	(1,220)	(20,803)
โอนเป็นที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	(271,089)	(548,072)	(271,089)	(521,244)
โอนเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 12)	-	(209,191)	-	(191,309)
รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับคืน	(3,887)	-	(3,887)	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	6,142,116	7,856,269	3,270,997	4,259,615

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดินและต้นทุน โครงการรอกการพัฒนาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	1,323,125	776,632	1,278,415	758,750
โอนจากต้นทุนโครงการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์	271,089	548,072	271,089	521,244
ตัดจำหน่าย	-	(1,579)	-	(1,579)
รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับคืน	(5,679)	-	(5,679)	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	1,588,535	1,323,125	1,543,825	1,278,415

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ร่วมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืมดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนของ				
โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	58	162	43	65
อัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	5.65 - 9.00	4.50 - 10.00	5.65 - 9.00	4.50 - 10.00

บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการและที่ดินและต้นทุนโครงการรอกการพัฒนาไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์ บริษัทอื่น บุคคลอื่นและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อและการออกหนังสือค้ำประกันสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

มูลค่าสุทธิตามบัญชี	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6,110	7,417	3,239	4,009
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอกการพัฒนา	1,569	1,280	1,524	1,235

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับ โครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่ และเริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	27,823	30,709	14,701	17,287
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาตามสัญญาจะซื้อขาย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด	18,902	17,835	9,840	9,354
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่	68%	58%	67%	54%
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุดที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้	512	3,561	273	1,820

10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		เงินปันผลที่บริษัทฯ รับระหว่างปี	
	2561	2560	2561 (ร้อยละ)	2560 (ร้อยละ)	2561	2560	2561	2560
บริษัท ไชน่า เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด	150,000	150,000	100	90	149,980	134,970	-	16,196
บริษัท เจ.เอส.พี. โกลเด้นท์แลนด์ จำกัด	200,000	200,000	100	100	199,980	199,970	-	51,992
บริษัท ส้าเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด	110,000	110,000	100	100	109,980	109,970	-	-
บริษัท เจ.เอส.พี.พรีอเพอร์ดีแมเนจเม้นท์ จำกัด	300,000	300,000	100	100	300,000	300,000	-	-
บริษัท บ้านริ้นรมย์ 2015 จำกัด	100,000	100,000	100	100	100,000	99,900	-	-
บริษัท บ้านพุทธชาติ 2015 จำกัด	100,000	100,000	100	100	100,000	99,900	-	-
บริษัท บ้านพุทธรักษา 2015 จำกัด	150,000	150,000	100	100	150,000	149,850	-	-
บริษัท เจ.เอส.พี.แอลพลัส จำกัด	50,000	50,000	100	100	50,000	49,998	-	-
รวม					1,559,940	1,144,558	-	68,188
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนสุทธิ					(300,000)*	(300,000)*		
					859,940	844,558		

* ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัท เจ.เอส.พี.พรีอเพอร์ดีแมเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัท ไชน่า เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด

ในระหว่างปี บริษัทฯได้ซื้อหุ้นของบริษัท ไชน่า เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด ซึ่งประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,500 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10,000 บาท ในราคา 15 ล้านบาท จากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยซึ่งทำให้สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 90 เป็นร้อยละ 100 ผลต่างระหว่างราคาซื้อที่ต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีสุทธิของส่วนได้เสียที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวจำนวน 1.46 ล้านบาท ได้แสดงไว้เป็นส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยในส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

11. เงินลงทุนในการร่วมค้า

11.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่น ควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2561	2560	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่าตามบัญชี	
		(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	ตามวิธีส่วนได้เสีย	ตามวิธีราคาทุน	ตามวิธีราคาทุน	ตามวิธีราคาทุน
บริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	55	55	(54,272)	(34,612)	13,750	13,750
บริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	55	55	62,845	(20,401)	13,750	13,748
บริษัท เซนิต แมเนจเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	31,303	-	40,812
รวม				8,573	(23,710)	27,500	68,310

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ได้นำขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 54 ล้านบาท ไปหักจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมค้าในงบการเงินรวม (2560: 55 ล้านบาท)

บริษัท เซนิต แมเนจเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ขายเงินลงทุนทั้งหมดในสัดส่วนร้อยละ 50 ของบริษัท เซนิต แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้กับผู้ร่วมค้า ในราคา 40,812,500 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท หุ้นสามัญ จำนวน 6,450,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 6.25 บาท และรับคืนเงินทวงถาม 10,000,000 บาท ผลต่างระหว่าง ราคาขายกับมูลค่าตามบัญชีสุทธิของส่วนได้เสียดังกล่าวทำให้เกิดกำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 10 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของงบการเงินรวม

11.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมดังนี้

การร่วมค้า	งบการเงินรวม	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จาก	
	เงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปี	
	2561	2560
บริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด	(19,660)	(22,170)
บริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด	83,242	(20,427)
บริษัท เซนิต แมเนจเม้นท์ จำกัด	(555)	(9,242)
รวม	63,027	(51,839)

ไม่มีเงินปันผลรับจากบริษัทร่วมค้าที่รับรู้ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

11.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	บริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด		บริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด		บริษัท เซนิท แมเนจเม้นท์ จำกัด	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
สินทรัพย์หมุนเวียน	894,739	1,056,086	850,074	750,096	-	5,902
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	34,729	25,135	13,485	15,670	-	88,239
	929,468	1,081,221	863,559	765,766	-	94,141
เงินกู้ยืมระยะสั้น	310,100	-	100	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	9,444	13,526	36,638	5,780	-	31,535
เงินกู้ยืมระยะยาว	708,601	1,130,626	712,557	797,079	-	-
	1,028,145	1,144,152	749,295	802,859	-	31,535
สินทรัพย์ - สุทธิ	(98,677)	(62,931)	114,264	(37,093)	-	62,606
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	55%	55%	55%	55%	-	50%
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของ กิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	(54,272)	(34,612)	62,845	(20,401)	-	31,303

สรุปรายการกำไร (ขาดทุน)

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	บริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด		บริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด		บริษัท เซนิท แมเนจเม้นท์ จำกัด	
	2561	2560	2561	2560	2561*	2560
รายได้จากการขาย	10,673	-	332,591	-	-	-
รายได้อื่น	10,108	14,881	5,963	1,959	-	47
ต้นทุนขาย	(6,284)	-	(81,612)	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(4,046)	(2,581)	(23,806)	(1,660)	(1,388)	(17,284)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย ทางการเงินและรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	10,451	12,300	233,136	299	(1,388)	(17,237)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(54,506)	(62,774)	(43,936)	(46,726)	-	(4,472)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	8,308	10,166	(37,851)	9,284	278	4,338
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(35,747)	(40,308)	151,349	(37,143)	(1,110)	(17,371)

*ผลการดำเนินงานก่อนบริษัทฯขายเงินลงทุน

12. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯและบริษัทย่อย ซึ่งบริษัทฯและบริษัทย่อยถือครองไว้เพื่อขายและเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าและการให้บริการ

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน รอการขาย	ที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างให้เช่า	รวม	ที่ดิน รอการขาย	ที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างให้เช่า	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561						
ราคาทุน	4,589	1,493,906	1,498,495	4,589	617,702	622,291
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(219,374)	(219,374)	-	(13,363)	(13,363)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(4,589)	(246,600)	(251,189)	(4,589)	-	(4,589)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	-	1,027,932	1,027,932	-	604,339	604,339
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

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2561 และ 2560 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	1,232,487	1,390,027	609,926	611,786
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	4,436	-	-
จำหน่ายระหว่างปี	(131,642)	(217,097)	-	(182,987)
โอนมาจากต้นทุนโครงการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 9)	-	209,191	-	191,309
ค่าเสื่อมราคา	(72,913)	(89,481)	(5,587)	(5,593)
ค่าเพื่อการด้อยค่า	-	(64,589)	-	(4,589)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	1,027,932	1,232,487	604,339	609,926

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เช่า	1,408,505	1,475,882	1,055,411	690,067
ที่ดินรอการขาย	-	-	-	-

มูลค่ายุติธรรมสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เช่าประเมินโดยการพิจารณาระหว่างเกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และเกณฑ์ราคาตลาดที่เหมาะสมกับสินทรัพย์นั้น ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาตามวิธีพิจารณาจากรายได้ประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเพื่ออัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นข้อมูลในระดับ 2

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงิน บริษัทอื่นและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อและหุ้นกู้สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	944	759	576	294

13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					รวม
	ที่ดิน	อาคาร	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
ราคาทุน						
1 มกราคม 2560	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
ซื้อเพิ่ม	-	165	2,428	-	-	2,593
โอนเข้า (ออก)	-	-	(1,866)	(65)	-	(1,931)
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(70)	(2,011)	-	(2,081)
31 ธันวาคม 2561	9,072	4,093	61,024	2,737	-	76,926
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
1 มกราคม 2560	-	547	18,188	4,802	-	23,537
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	393	10,419	601	-	11,413
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	-	-	(42)	(1,445)	-	(1,487)
31 ธันวาคม 2560	-	940	28,565	3,958	-	33,463
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	401	10,698	148	-	11,247
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	-	-	(1,815)	(1,575)	-	(3,390)
31 ธันวาคม 2561	-	1,341	37,448	2,531	-	41,320
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
31 ธันวาคม 2560	9,072	2,988	31,967	855	-	44,882
31 ธันวาคม 2561	9,072	2,752	23,576	206	-	35,606
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี						
2560 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)						11,413
2561 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)						11,247

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ที่ดิน	อาคาร	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน						
1 มกราคม 2560	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
ซื้อเพิ่ม	-	165	2,132	-	-	2,297
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(70)	(1,364)	-	(1,434)
31 ธันวาคม 2561	9,072	4,093	44,002	184	-	57,351
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
1 มกราคม 2560	-	547	10,799	1,892	-	13,238
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	393	7,730	431	-	8,554
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	-	-	(42)	(1,445)	-	(1,487)
31 ธันวาคม 2560	-	940	18,487	878	-	20,305
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	401	8,053	95	-	8,549
ค่าเสื่อมราคาสำหรับ ส่วนที่จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	-	-	(47)	(864)	-	(911)
31 ธันวาคม 2561	-	1,341	26,493	109	-	27,943
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
31 ธันวาคม 2560	9,072	2,988	23,453	670	-	36,183
31 ธันวาคม 2561	9,072	2,752	17,509	75	-	29,408
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี						
2560 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)						8,554
2561 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)						8,549

14. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	(หน่วย: พันบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2561	2560	2561	2560
เงินกู้ยืมระยะสั้น	MLR ถึง MLR - 0.25	93,448	134,151	93,448	134,151

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และค้ำประกันโดยบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การชำระอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้ปฏิบัติตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

15. เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น

เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นเป็นเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นเพื่อใช้ในดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนพฤศจิกายน - ธันวาคม 2562 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยบริษัทฯ กรรมการบริษัท และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย

16. ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น

ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นจำนวน 180 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี และมีอายุ 182 - 183 วัน นับจากวันที่ออกตัวแลกเปลี่ยนในแต่ละครั้งซึ่งมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนมิถุนายน 2561 บริษัทฯ เสนอขายตัวแลกเปลี่ยนดังกล่าวให้แก่ผู้ลงทุนรายใหญ่และผู้ลงทุนสถาบันโดยไม่มีหลักประกัน

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เจ้าหนี้การค้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	-	-	21,602	21,923
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	587,043	1,204,111	258,513	425,507
รวมเจ้าหนี้การค้า	587,043	1,204,111	280,115	447,430

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เจ้าหนี้อื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 6)	6,805	4,074	99,944	85,221
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	66,040	114,036	42,428	80,442
เงินประกันผลงาน	150,286	158,723	96,567	114,453
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	7,923	6,396	6,088	5,021
เจ้าหนี้ค่าสาธารณูปโภค	59,847	64,561	31,824	36,381
ประมาณการค่าซ่อมแซม	56,598	-	17,851	-
เงินรับล่วงหน้ารอจ่ายคืน	46,973	34,608	37,720	24,103
อื่น ๆ	24,422	9,835	19,682	3,924
รวมเจ้าหนี้อื่น	418,894	392,233	352,104	349,545
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,005,937	1,596,344	632,219	796,975

18. หุ้นกู้ระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ระยะยาว 2 วงเงิน ประกอบด้วย วงเงินแรกหุ้นกู้มีหลักประกันจำนวนเงิน 500 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน และมีกำหนดไถ่ถอนในเดือนพฤษภาคม 2563 และวงเงินที่สองหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันจำนวนเงิน 197 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน และมีกำหนดไถ่ถอนในเดือนมิถุนายน 2563

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีหุ้นกู้ระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	881,797
บวก: ออกจำหน่ายเพิ่ม	696,700
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	12,628
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้หรือตัดจำหน่าย	(12,252)
ไถ่ถอนหุ้นกู้	(893,700)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	685,173

หุ้นกู้มีหลักประกันค้ำประกันโดยจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

19. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,633,697	2,813,835	932,666	1,772,072
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,444,200)	(1,306,997)	(864,637)	(744,931)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร - สุทธิ	189,497	1,506,838	68,029	1,027,141

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของผู้ถือหุ้น ทำให้ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ธนาคารของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ซึ่งบริษัทย่อยยังไม่ได้รับหนังสือผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าวจากธนาคาร ดังนั้นบริษัทย่อยจึงได้จัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวในส่วนที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขจำนวน 209 ล้านบาท เป็นส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีในงบการเงินรวม

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	2,813,835	1,772,072
บวก: กู้เพิ่ม	1,048,250	244,329
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(2,228,388)	(1,083,735)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	1,633,697	932,666

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯและบริษัทย่อยส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละตามทีระบุในสัญญาเมื่อมีการปลดจําหนงหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2562 - 2574 เงินกู้ยืมระยะยาวนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราลอยตัวอ้างอิงจากอัตรดอกเบี้ยลูกค้านั้นดีบวกส่วนเพิ่ม

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯและบริษัทย่อยค้ำประกันโดยเงินฝากธนาคาร การจําหนงที่ดินรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วและหรือที่จะมีขึ้นต่อไปในอนาคตและค้ำประกันโดยบริษัทฯและบริษัทย่อย

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯและบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้นและการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
วงเงินกู้ยืมที่ยังมิได้เบิกใช้	2,357	3,342	714	985

20. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	16,724	12,005	16,208	11,575
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	5,784	5,158	5,619	4,974
ต้นทุนดอกเบี้ย	437	271	422	260
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย	-	1,492	-	1,601
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(5,260)	(2,202)	(5,260)	(2,202)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	17,685	16,724	16,989	16,208

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรวมรับรู้ในค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบกำไรขาดทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประมาณ 20 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 20 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
อัตราคิดลด	3.0	3.0	3.0	3.0
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	6.0	6.0	6.0	6.0

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

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

เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2561 สภานิติบัญญัติแห่งชาติได้มีมติผ่านร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ ซึ่งกฎหมายดังกล่าวอยู่ในระหว่างรอประกาศในราชกิจจานุเบกษา พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่นี้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยเชื่อว่าผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่เป็นสาระสำคัญ และจะบันทึกผลกระทบโดยรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายทันทีในงบกำไรขาดทุนของงวดที่กฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้

21. ดำรงตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ดำรงตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

22. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	1,233,696	2,989,952	576,992	1,155,508
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	1,358,621	186,381	712,422	488,303
เงินเดือนและผลประโยชน์อื่น	164,885	181,911	175,180	201,260
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	88,553	105,120	18,101	17,774
ค่าที่ปรึกษาและบริการอื่น	27,143	30,920	19,080	20,516
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	147,806	296,828	70,028	168,979
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	149,572	173,494	75,950	96,950
ค่าเช่าและค่าบริการ	21,058	19,332	19,901	18,568
ขาดทุนจากการตั้งค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญของ				
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	-	500,000	-
ขาดทุนจากการซื้อขายของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	300,000
ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ	33,241	4,561	12,693	-
ขาดทุนจากการซื้อขายของอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	-	64,589	-	4,589
ขาดทุนจากการปรับลดมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์และที่ดินและต้นทุนโครงการ				
รอการพัฒนา	9,567	-	9,567	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายเงินจ่ายล่วงหน้าซื้อที่ดิน	-	20,000	-	-
อื่น ๆ	200,298	145,052	113,804	92,755
รวม	3,434,440	4,218,140	2,303,718	2,565,202

23. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	87,984	60,924	32,591	26,317
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล				
ของปีก่อน	25,198	10,552	25,198	8,310
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	(1,213)	(828)	(5,060)	134
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	111,969	70,648	52,729	34,761

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากผลขาดทุน				
จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันกัน	-	298	-	320
	-	298	-	320

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	213,274	47,973	(485,501)	(117,026)
อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตรากำไร	42,655	9,595	(97,100)	(23,405)
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
รายได้ที่รับรู้เพิ่ม	20,869	124	20,368	124
รายได้ที่ได้รับยกเว้น	-	-	-	(13,638)
ค่าใช้จ่ายที่สามารถนำมาหักภาษีเพิ่มเติมได้	(5,607)	(3,539)	(321)	(76)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	5,921	5,162	4,584	3,446
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ไม่ได้ตั้งสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	22,933	48,754	100,000	60,000
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลของปีก่อน	25,198	10,552	25,198	8,310
รวม	69,314	61,053	149,829	58,166
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	111,969	70,648	52,729	34,761

สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับ การตัดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
รายได้รับล่วงหน้า	899	1,340	470	662
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าต้นทุนทางการเงิน	(2,926)	-	(2,926)	-
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	2,539	-	2,539	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	1,913	-	1,913	-
ประมาณการค่าซ่อมแซมหลังการขาย	9,951	-	3,570	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	3,537	3,345	3,398	3,242
ผลขาดทุนสะสมทางกฎหมายยกไป	2,532	13,728	-	-
ผลกระทบจากการตัดรายการระหว่างกัน	30,385	29,204	-	-
รวม	48,830	47,617	8,964	3,904

24. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี (พันบาท)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	101,305	(23,048)	(538,230)	(151,788)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท)				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.02	(0.01)	(0.13)	(0.04)

25. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน ทั้งนี้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทฯ คือ คณะกรรมการบริษัท

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ บริษัทฯและบริษัทย่อยมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 2 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจขายบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และคอนโดมิเนียม รวมถึงการให้บริการบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้กับบริษัทในเครือซึ่งถือเป็นการให้บริการที่เกี่ยวข้องกัน
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าชุมชน (Community Malls) และอาคารจอดรถ

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้ กำไรของส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561				
	ส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ	รวมส่วนงานที่รายงาน	รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้จากลูกค้าภายนอก	3,679	77	3,756	-	3,756
รายได้ระหว่างส่วนงาน	22	28	50	(50)	-
ดอกเบี้ยรับ	214	-	214	(163)	51
รายได้อื่น	26	-	26	-	26
รวมรายได้	3,941	105	4,046	(213)	3,833
ต้นทุนขายและบริการ	2,664	158	2,822	(121)	2,701
ค่าใช้จ่ายในการขาย	296	4	300	-	300
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	385	49	434	-	434
รวมค่าใช้จ่าย	3,345	211	3,556	(121)	3,435

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	ส่วนงานธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ส่วนงานธุรกิจ ให้เช่าพื้นที่ และบริการ	รวมส่วนงาน ที่รายงาน	รายการปรับปรุง และตัดรายการ ระหว่างกัน	งบการเงินรวม
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไร จากเงินลงทุนในการร่วมค้า ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	596	(106)	490	(92)	398
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการ ร่วมค้า	63	-	63	-	63
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทาง การเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	659	(106)	553	(92)	461
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(278)	(52)	(330)	82	(248)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(108)	-	(108)	(4)	(112)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	273	(158)	115	(14)	101

(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)

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจในประเทศเดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้านรายใหญ่

ในปี 2561 และ 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

26. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

ในระหว่างปี 2561 และ 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	3.4	3.7	3.3	3.6

27. เงินปันผล

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

28. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

28.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
สัญญาก่อสร้างโครงการ	306	849	110	575
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	-	125	-	125

28.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างบริหารพื้นที่เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างบริหารพื้นที่เช่าอายุสัญญา มีระยะเวลา 3 ปี

บริษัทย่อยต้องจ่ายค่าบริการดังกล่าวตามอัตราที่ระบุในสัญญาและมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย ในอนาคตภายใต้สัญญาดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	
	2561	2560
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	-	7
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	-	7

28.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ในอาคารและสัญญาเช่ายานพาหนะ อายุของสัญญามีระยะเวลา 3 - 5 ปี

บริษัทฯมีจำนวนเงินขั้นค่าที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	15	14
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี	11	15

28.4 การค้ำประกัน

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯและบริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการระดมทุนทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจ ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
หนังสือค้ำประกันการจัดทำและ บำรุงรักษาสาธารณูปโภค	359	419	71	101

หนังสือค้ำประกันดังกล่าวของบริษัทฯและบริษัทย่อยค้ำประกัน โดยเงินฝากธนาคารและการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและหุ้นกู้ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

28.5 ภาระจำยอม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมสรุปได้ดังนี้

	(ไร่)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ที่ดินในโครงการที่ติดภาระ จำยอมจำนวนประมาณ (ไร่)	87	87	46	46

มูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแล้ว

29. เครื่องมือทางการเงิน

29.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯและบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯและบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของบริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯและบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น 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					
	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560
สินทรัพย์ทางการเงิน												
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	154	80	84	81	238	161	0.10 - 1.10	0.10 - 1.10
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	14	41	14	41	-	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	12	-	57	45	-	-	69	45	0.38 - 3.50	0.10 - 1.50
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	695	796	-	-	-	-	695	796	7.00	7.00
	-	-	707	796	211	125	98	122	1,016	1,043		
หนี้สินทางการเงิน												
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	93	134	-	-	93	134	6.90 - 9.00	6.90 - 9.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	108	210	-	-	-	-	-	-	108	210	4.00 - 9.00	4.00 - 9.00
ตั๋วแลกเงินระยะสั้น	-	176	-	-	-	-	-	-	-	176	-	6.50
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	1,006	1,596	1,006	1,596	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,124	509	-	-	-	-	-	-	1,124	509	6.00 - 12.00	6.00 - 10.00
หุ้นกู้ระยะยาว	-	-	685	882	-	-	-	-	685	882	6.50 - 7.25	6.00
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	1,634	2,814	-	-	1,634	2,814	5.65 - 7.15	4.50 - 7.15
	1,232	895	685	882	1,727	2,948	1,006	1,596	4,650	6,321		

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ											
	อัตราดอกเบี้ยคงที่				อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลง				ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	
	ภายใน 1 ปี		มากกว่า 1 ถึง 5 ปี		ตามราคาตลาด		รวม					
	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560
	(ร้อยละต่อปี)											
สินทรัพย์ทางการเงิน												
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	63	10	80	80	143	90	0.10 - 1.10	0.37 - 1.10
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	151	120	151	120	-	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	12	-	24	35	-	-	36	35	0.38 - 3.50	0.10 - 1.50
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	2,558	2,998	-	-	-	-	2,558	2,998	6.63 - 7.00	6.63 - 7.00
	-	-	2,570	2,998	87	45	231	200	2,888	3,243		
หนี้สินทางการเงิน												
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	93	134	-	-	93	134	6.90 - 9.00	6.90 - 9.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	20	210	-	-	-	-	-	-	20	210	4.00 - 9.00	4.00 - 9.00
ตั๋วแลกเงินระยะสั้น	-	176	-	-	-	-	-	-	-	176	-	6.50
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	632	797	632	797	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,945	1,243	-	-	-	-	-	-	1,945	1,243	1.50 - 12.00	6.00 - 10.00
หุ้นกู้ระยะยาว	-	-	685	882	-	-	-	-	685	882	6.50 - 7.25	6.00
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	933	1,772	-	-	933	1,772	5.65 - 7.15	4.50 - 7.15
	1,965	1,629	685	882	1,026	1,906	632	797	4,308	5,214		

29.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯและบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สินในเวลาที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

30. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯและบริษัทย่อย คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อยและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	0.92:1	1.28:1	0.91:1	1.01:1

31. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2562 มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งจะจัดขึ้นในเดือนเมษายน 2562 ในเรื่องการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2561 โดยจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท รวมเป็นเงิน 42 ล้านบาท

32. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562