

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงานและงบการเงินรวม
31 ธันวาคม 2562

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

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

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและเฉพาะของบริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงิน โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า 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 และการลดมูลค่าของที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14 และ ข้อ 13 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ค่าเพื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวมมีจำนวน 251 ล้านบาท และค่าเพื่อการลดมูลค่าของที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาในงบการเงินรวมมีจำนวน 22 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญต่องบการเงิน การพิจารณาค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น ๆ ซึ่งรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าของค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน

ข้าพเจ้าได้ประเมินความเหมาะสมของการประเมินค่าเพื่อการซื้อขายของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และค่าเพื่อการลดมูลค่าของที่ดินและต้นทุนโครงการการพัฒนา ที่จัดทำขึ้นโดยฝ่ายบริหารในเรื่องดังต่อไปนี้

- ข้อสมมติและวิธีการที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์
- ข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำแผนและคาดการณ์กระแสเงินสดในอนาคตของกลุ่มบริษัท เพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตดังกล่าว
- ดุลยพินิจของฝ่ายบริหารในการพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนที่เหมาะสมกับสินทรัพย์

ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและความเป็นไปได้ของการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติที่สำคัญที่อาจเกิดขึ้นและทำการวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานดังกล่าวต่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนสำหรับสินทรัพย์ดังกล่าว

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องบ่งการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบ่งการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความคิดเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความคิดเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความคิดเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

พูนนารถ เผ่าเจริญ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5238

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 28 กุมภาพันธ์ 2563

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

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2561	2562	2561	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	296,086,696	238,026,361	179,725,258	143,014,986
เงินลงทุนชั่วคราว	8	11,851,886	27,742	28,333	27,742
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	9	11,052,235	14,160,248	153,318,611	150,663,972
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10	6,056,046,458	6,142,115,815	3,761,777,939	3,270,996,724
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		29,170,628	34,171,603	16,856,228	15,010,215
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		6,404,207,903	6,428,501,769	4,111,706,369	3,579,713,639
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	20, 30.3	28,824,042	68,607,841	12,327,916	36,148,460
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และดอกเบี้ยค้างรับ	7	710,297,698	695,412,024	2,383,734,337	2,485,340,395
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	1,189,939,300	859,939,300
เงินลงทุนในการร่วมค้า	12	44,657,981	62,844,638	27,500,000	27,500,000
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	13	465,971,653	1,588,534,618	421,261,653	1,543,824,618
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	955,231,952	1,027,932,140	591,826,858	604,339,354
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15	22,933,860	35,606,183	19,049,686	29,407,770
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		7,857,122	11,855,740	7,499,301	11,096,608
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	25	45,777,994	48,829,941	10,591,214	8,964,342
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		21,415,927	47,126,304	10,188,844	8,309,303
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		2,302,968,229	3,586,749,429	4,673,919,109	5,614,870,150
รวมสินทรัพย์		8,707,176,132	10,015,251,198	8,785,625,478	9,194,583,789

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2561	2562	2561	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	16	-	93,448,290	-	93,448,290
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	17	-	107,670,000	-	20,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18	621,764,300	1,005,936,953	367,443,355	632,219,341
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	818,928,571	1,124,418,000	1,697,467,560	1,945,045,102
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		3,639,736	31,369,877	939,952	19,628,674
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		10,057,592	36,999,673	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	19	693,328,520	-	693,328,520	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นระยะยาวที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	20	953,042,402	1,444,200,158	822,342,514	864,637,485
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี		1,723,119	49,414	1,723,119	49,414
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		16,968,422	47,416,654	11,592,297	39,090,681
รวมหนี้สินหมุนเวียน		3,119,452,662	3,891,509,019	3,594,837,317	3,614,118,987
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	230,036,825	685,173,078	230,036,825	685,173,078
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	303,582,436	189,496,672	186,063,935	68,028,757
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี		3,828,765	-	3,828,765	-
เงินประกันค่าเช่าและค่าบริการ		19,030,815	23,742,292	142,242	287,766
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	21	15,877,932	17,685,008	15,511,881	16,989,257
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		572,356,773	916,097,050	435,583,648	770,478,858
รวมหนี้สิน		3,691,809,435	4,807,606,069	4,030,420,965	4,384,597,845

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
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 - สํารองตามกฎหมาย	22	92,651,000	92,651,000	92,651,000
ยังไม่ได้จัดสรร		405,630,756	597,909,188	114,795,656
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น				
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนสัดส่วนการถือหุ้น				
ในบริษัทย่อย	11	1,456,671	1,456,671	-
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้				
การควบคุมเดียวกัน		(32,129,587)	(32,129,587)	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		5,015,366,697	5,207,645,129	4,755,204,513
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		8,707,176,132	10,015,251,198	8,785,625,478
		-	-	-
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

กรรมการ

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

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,060,869,734	3,675,650,967	886,466,467	1,766,364,297
รายได้ค่าบริการ	1,754,800	3,807,088	118,725,064	25,290,989
รายได้ค่าเช่า	51,318,776	76,796,395	7,931,206	35,074,154
รายได้อื่น				
ดอกเบี้ยรับ	49,570,273	50,921,675	156,770,000	200,804,084
กำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	12	-	-	-
อื่น ๆ	56,204,884	15,501,862	46,488,977	9,344,919
รวมรายได้	2,219,718,467	3,832,743,006	1,216,381,714	2,036,878,443
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,466,435,454	2,592,316,834	608,254,712	1,289,414,112
ต้นทุนค่าบริการ	1,754,800	3,807,088	118,725,064	25,290,989
ต้นทุนค่าเช่า	89,081,204	104,924,579	5,145,499	7,929,500
ค่าใช้จ่ายในการขาย	152,726,002	299,393,409	76,032,687	147,552,529
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	369,699,357	433,998,078	206,217,651	333,531,205
ขาดทุนจากการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	-	-	500,000,000
รวมค่าใช้จ่าย	2,079,696,817	3,434,439,988	1,014,375,613	2,303,718,335
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า				
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	140,021,650	398,303,018	202,006,101	(266,839,892)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	12	(51,289,123)	63,026,697	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	88,732,527	461,329,715	202,006,101	(266,839,892)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(181,513,718)	(248,055,520)	(216,084,876)	(218,660,879)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(92,781,191)	213,274,195	(14,078,775)	(485,500,771)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	25	(64,346,530)	(5,102,371)	(52,729,317)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(157,127,721)	101,304,754	(19,181,146)	(538,230,088)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
<i>รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</i>				
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	21	8,561,611	-	7,999,644
ผลกระทบของภาษีเงินได้	25	(1,712,322)	-	(1,599,929)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		6,849,289	-	6,399,715
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(150,278,432)	101,304,754	(12,781,431)	(538,230,088)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(157,127,721)	101,304,754	(19,181,146)	(538,230,088)
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(150,278,432)	101,304,754	(12,781,431)	(538,230,088)
กำไรต่อหุ้น	26			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.037)	0.024	(0.005)	(0.128)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(92,781,191)	213,274,195	(14,078,775)	(485,500,771)
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	80,566,255	88,552,650	17,747,587	18,101,496
ขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7,997,928	1,641,604	7,927,680	-
ขาดทุน (กำไร) จากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	20,582	(414,214)	5,256	(152,533)
ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ)	14,968,487	33,240,742	(3,143,395)	12,692,982
ค่าเพื่อการปรับลดมูลค่าต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินและต้นทุน โครงการรกรากพัฒนา	20,320,582	9,566,838	20,320,582	9,566,838
ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	-	-	500,000,000
กำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(10,065,019)	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุน (กำไร) จากการลงทุนในการร่วมค้า	51,289,123	(63,026,697)	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุนชั่วคราว	(591)	(322)	(591)	(322)
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	9,736,288	12,628,205	9,736,288	12,628,205
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	7,806,636	6,220,767	7,574,369	6,041,195
ดอกเบี้ยรับ	(49,570,273)	(50,921,675)	(156,770,000)	(200,804,084)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	171,778,783	235,427,315	206,349,941	206,032,674
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน				
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	222,132,609	476,124,389	95,668,942	78,605,680
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(11,889,050)	(6,373,267)	491,244	(43,603,449)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,245,012,440	1,510,888,295	611,352,796	770,414,055
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(10,766,599)	(18,469,311)	(248,886)	(8,665,435)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,975,514	9,189,335	(1,879,541)	662,099
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(382,798,053)	(616,396,591)	(264,153,791)	(202,299,248)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(27,730,141)	(105,775,226)	(18,688,722)	(93,207,831)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(30,448,232)	(9,627,112)	(27,498,384)	(4,175,527)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(1,052,100)	(5,260,000)	(1,052,100)	(5,260,000)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(4,711,477)	(1,368,396)	(145,524)	(500,090)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,000,724,911	1,232,932,116	393,846,034	491,970,254
รับดอกเบี้ย	1,610,707	49,660,100	244,235,727	100,439,359
จ่ายดอกเบี้ย	(233,412,041)	(285,179,291)	(210,421,724)	(229,291,742)
จ่ายภาษีเงินได้	(67,214,123)	(85,905,968)	(13,870,319)	(40,688,414)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	701,709,454	911,506,957	413,789,718	322,429,457

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีภาวะค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	39,783,799	(26,931,154)	23,820,544	(1,448,904)
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับลดลง	-	110,000,000	514,137,843	439,743,983
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(830,000,000)	-
เงินสหรับสุทธิจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	40,809,500	-	40,809,500
เงินสหรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,020,000	130,000,000	3,000,000	-
ซื้ออุปกรณ์	(3,382,783)	(2,592,538)	(3,377,784)	(2,296,433)
เงินสหรับจากการขายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	11,637,006	937,182	11,637,006	675,500
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(37,400)	(2,051,882)	(21,400)	(2,051,882)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	51,020,622	250,171,108	(280,803,791)	475,431,764
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินลดลง	(93,448,290)	(40,702,760)	(93,448,290)	(40,702,760)
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นลดลง	(107,670,000)	(102,330,000)	(20,000,000)	(190,000,000)
ตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้นลดลง	-	(180,000,000)	-	(180,000,000)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(305,489,429)	615,768,000	(247,577,542)	702,279,636
เงินสหรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	232,400,000	696,700,000	232,400,000	696,700,000
ไถ่ถอนหุ้นกู้ระยะยาว	-	(893,700,000)	-	(893,700,000)
เงินสหรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	494,201,581	1,048,250,104	414,774,224	244,328,804
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(871,273,573)	(2,228,387,980)	(339,034,017)	(1,083,734,690)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,390,030)	(60,849)	(1,390,030)	(60,849)
เงินปันผลจ่าย	(42,000,000)	-	(42,000,000)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(694,669,741)	(1,084,463,485)	(96,275,655)	(744,889,859)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	58,060,335	77,214,580	36,710,272	52,971,362
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	238,026,361	160,811,781	143,014,986	90,043,624
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	296,086,696	238,026,361	179,725,258	143,014,986
	-	-	-	-
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินจากการซื้ออุปกรณ์เพิ่มขึ้น	6,892,500	-	6,892,500	-
โอนจากที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาเป็น				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,557,959	-	3,557,959	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

งบการเงินรวม										
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ										
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น		ส่วนเกินทุน			องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			ส่วนของผู้มี	
	ที่ออกและ		จากการจ่ายโดย			ส่วนเกินทุน		รวม	ส่วนได้เสียที่	
	ชำระเต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		จากการเปลี่ยนสัดส่วน	ส่วนต่ำกว่าทุน		ไม่มีอำนาจควบคุม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	ชำระเต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร	การถือหุ้นใน	จากการรวมธุรกิจภายใต้	ส่วนของผู้ถือหุ้น	ของบริษัทย่อย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
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
ส่วนของผู้มีได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยลดลง	11	-	-	-	-	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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	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
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	-	(157,127,721)	-	-	(157,127,721)	-	(157,127,721)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	6,849,289	-	-	6,849,289	-	6,849,289
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(150,278,432)	-	-	(150,278,432)	-	(150,278,432)
เงินปันผลจ่าย	29	-	-	-	(42,000,000)	-	-	(42,000,000)	-	(42,000,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	2,100,000,000	2,438,832,857	8,925,000	92,651,000	405,630,756	1,456,671	(32,129,587)	5,015,366,697	-	5,015,366,697

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ	ส่วนเกินทุน	ส่วนเกินทุน	กำไรสะสม		รวมส่วนของ
หมายเหตุ	ชำระเต็มมูลค่าแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	จากการจ่ายโดย ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร	ผู้ถือหุ้น	
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	2,100,000,000	2,438,832,857	8,925,000	92,651,000	169,577,087	4,809,985,944	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	2,100,000,000	2,438,832,857	8,925,000	92,651,000	169,577,087	4,809,985,944	
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	-	(19,181,146)	(19,181,146)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	6,399,715	6,399,715	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(12,781,431)	(12,781,431)	
เงินปันผลจ่าย	29	-	-	-	(42,000,000)	(42,000,000)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	2,100,000,000	2,438,832,857	8,925,000	92,651,000	114,795,656	4,755,204,513	
						-	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

1. ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีที่อยู่ตามที่จดทะเบียนอยู่ที่ 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 งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะ ได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2562 (ร้อยละ)	2561 (ร้อยละ)
บริษัท ไชน่า เซ็นเตอร์ (สาทร - กัลปพฤกษ์) จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เจ.เอส.พี. โกลด์เค้นท์แลนด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท สัมเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท บ้านริ้นรมย์ 2015 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท บ้านพุทธชาติ 2015 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท บ้านพุทธรักษา 2015 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เจ.เอส.พี. แอสพลัส จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100

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

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย 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

มาตรฐานฉบับนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย ยกเว้นเรื่องการจัดประเภทรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จที่เปลี่ยนไปดังต่อไปนี้

- รายการส่งเสริมการขายที่บริษัทฯและบริษัทย่อยให้แก่ลูกค้าเมื่อได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด บริษัทฯและบริษัทย่อยพิจารณาว่าการจ่ายค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์แทนลูกค้า การยกเว้นการเรียกเก็บค่าบริการส่วนกลาง หรือการให้ส่วนลดเงินสด ถือเป็น การจ่ายเงินแทนลูกค้า ซึ่งจำนวนดังกล่าวจะต้องนำมาแสดงโดยหักจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และการให้สินค้าโดยไม่คิดมูลค่าถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขาย จากเดิมที่แสดงเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย ทั้งนี้ การจัดประเภทดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิของบริษัทฯและบริษัทย่อย

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ยกเว้น มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังต่อไปนี้ที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์ และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์ อ่างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าการเงิน โดยใช้หลักการ เช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานฉบับนี้ จะไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญ ต่องบการเงิน

4. การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 มาถือปฏิบัติในระหว่างปีปัจจุบัน โดยกิจการได้จัดประเภทรายการที่มีผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ตามนโยบาย การบัญชีเดิม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ตามมาตรฐาน การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,093,680	(32,810)	2,060,870
รายได้ค่าบริการ	1,755	-	1,755
รายได้ค่าเช่า	51,319	-	51,319
รายได้อื่น	105,774	-	105,774
รวมรายได้	2,252,528	(32,810)	2,219,718
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,462,880	3,555	1,466,435
ต้นทุนค่าบริการ	1,755	-	1,755
ต้นทุนค่าเช่า	89,081	-	89,081
ค่าใช้จ่ายในการขาย	189,091	(36,365)	152,726
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	369,699	-	369,699
รวมค่าใช้จ่าย	2,112,506	(32,810)	2,079,696
กำไรก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า			
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	140,022	-	140,022
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(51,289)	-	(51,289)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(181,514)	-	(181,514)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(64,347)	-	(64,347)
ขาดทุนสำหรับปี	(157,128)	-	(157,128)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ตามนโยบาย การบัญชีเดิม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	ตามมาตรฐาน การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	900,298	(13,831)	886,467
รายได้ค่าบริการ	118,725	-	118,725
รายได้ค่าเช่า	7,931	-	7,931
รายได้อื่น	203,259	-	203,259
รวมรายได้	1,230,213	(13,831)	1,216,382
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	607,277	978	608,255
ต้นทุนค่าบริการ	118,725	-	118,725
ต้นทุนค่าเช่า	5,145	-	5,145
ค่าใช้จ่ายในการขาย	90,842	(14,809)	76,033
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	206,218	-	206,218
รวมค่าใช้จ่าย	1,028,207	(13,831)	1,014,376
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	202,006	-	202,006
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(216,085)	-	(216,085)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(5,102)	-	(5,102)
ขาดทุนสำหรับปี	(19,181)	-	(19,181)

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้เมื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับ หักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ จ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้รับจากลูกค้าก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แสดงไว้เป็น “เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน

รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้น

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ในอาคารและค่าบริการที่เกี่ยวข้องจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตลอดอายุสัญญาเช่า

5.2 ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

การให้สินค้าโดยไม่คิดมูลค่า (ของแถม) เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่ง บริษัทฯและบริษัทย่อยมีการให้สินค้ากับลูกค้าโดยไม่คิดมูลค่าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนบ้านหรือหน่วยในอาคารชุด ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยพิจารณาว่าสินค้าที่ให้เหล่านี้เป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุด เป็นภาระหลักที่บริษัทฯและบริษัทย่อยต้องส่งมอบให้ลูกค้าตามสัญญา ดังนั้นจึงต้องบันทึกต้นทุนของรายการเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนในการขายโครงการ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

5.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

5.4 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

5.5 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

5.6 เงินลงทุน

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

มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

บริษัทฯ ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

ในกรณีที่มีการ โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากประเภทหนึ่งไปเป็นอีกประเภทหนึ่ง บริษัทฯ จะปรับมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน ผลแตกต่างระหว่างราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนหรือแสดงเป็นองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่ประเภทของเงินลงทุนที่มีการ โอนเปลี่ยน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

5.7 ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

5.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้นบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 5 - 25 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน และไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

5.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคาร	10 ปี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน และไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชีเมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

5.10 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการทำให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

5.11 คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ที่ได้มาด้วยราคาทุนและภายหลังการรับรู้รายการครั้งแรก คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดจำหน่ายคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ 5 ปี อย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

5.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ และบริษัทย่อย หรือถูกบริษัทฯ และบริษัทย่อยควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียง โดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ และบริษัทย่อย ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

5.13 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาวส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

สัญญาเช่าอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

5.14 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดินและต้นทุนรอการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ หรือสินทรัพย์อื่นของบริษัทฯและบริษัทย่อย หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทฯและบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้อาจมาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระ ในลักษณะของผู้ที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทฯจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อน ๆ บริษัทฯจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยัง ส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

5.15 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานได้เข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯและบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯและบริษัทย่อย เงินที่บริษัทฯและบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

5.16 การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

การที่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โอนตราสารทุนของบริษัทฯ ให้แก่บุคคลต่าง ๆ รวมทั้งพนักงาน ถือเป็นรายการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ หากไม่ปรากฏว่าการ โอนตราสารดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เป็นอย่างอื่นนอกเหนือจากการชำระค่าสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่บริษัทฯ

บริษัทฯ จะบันทึกผลต่างของมูลค่ายุติธรรมที่สูงกว่าราคาโอนของตราสารทุน ณ วันโอนเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนและส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ในส่วนของผู้ถือหุ้น

5.17 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯ และบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.18 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่ว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น หากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

5.19 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ค่าเผื่อการลดมูลค่าของที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา รวมถึงต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยต้องประเมินมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืนของที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา รวมถึง ต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ ซึ่งฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของโครงการต่าง ๆ บนพื้นฐานของภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันและรายงานการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน

บริษัทฯ จะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการ เมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานาน การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์และมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์นั้น

การจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาว

ในการจัดประเภทส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการการไถ่ถอนหลักประกันและการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมนั้น ๆ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

7. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				นโยบาย การกำหนดราคา
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2562	2561	2562	2561	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	108	150	ร้อยละ 6.63 - 7.00 ต่อปี
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	19	13	ร้อยละ 1.50 - 7.00 ต่อปี
รายได้ค่าเช่า	-	-	8	25	ตามที่ระบุในสัญญา
รายได้ค่าบริการ	-	-	117	21	ราคาทุน
ขายที่ดิน	-	-	-	1	ราคาทุน
ซื้อที่ดิน	-	-	-	8	ราคาทุน
รายการธุรกิจกับบริษัทร่วมค้า					
ดอกเบี้ยรับ	48	50	48	50	ร้อยละ 7 ต่อปี
ดอกเบี้ยจ่าย	-	2	-	2	ร้อยละ 10 ต่อปี
รายได้ค่าบริการ	2	4	2	4	ราคาทุน
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ดอกเบี้ยจ่าย	71	50	66	49	ร้อยละ 6.00 - 12.00 ต่อปี
ค่าเช่าสำนักงานและค่าบริการ	-	9	-	9	ตามมูลค่าที่เทียบเคียงกับค่าเช่าของพื้นที่ที่ใกล้เคียงกัน

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อยและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 9)				
บริษัทย่อย	-	-	145,831	145,540
บริษัทร่วมค้า	2,425	2,529	2,425	2,529
รวม	2,425	2,529	148,256	148,069
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 9)				
บริษัทย่อย	-	-	96	497
บริษัทร่วมค้า	3,850	-	3,850	-
รวม	3,850	-	3,946	497
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
และดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	1,586,062	2,235,656
บริษัทร่วมค้า	797,672	749,684	797,672	749,684
รวม	797,672	749,684	2,383,734	2,985,340
หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(87,375)	(54,272)	-	-
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	-	-	(500,000)
สุทธิ	710,297	695,412	2,383,734	2,485,340
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 18)				
บริษัทย่อย	-	-	-	21,602
รวม	-	-	-	21,602
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 18)				
บริษัทย่อย	-	-	92,153	93,827
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมกร่วมกัน)	-	1,492	-	1,492
กรรมกร ผู้ถือหุ้นและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	4,910	5,313	4,910	4,625
รวม	4,910	6,805	97,063	99,944
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	878,539	945,877
กรรมกร ผู้ถือหุ้นและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	818,929	1,124,418	818,929	999,168
รวม	818,929	1,124,418	1,697,468	1,945,045

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบริษัทร่วมค้า คิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทฯไม่มีความตั้งใจที่จะเรียกชำระคืนเงินต้นภายในอนาคตอันใกล้ ดังนั้นเงินกู้ยืมดังกล่าว จึงจัดประเภทเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 1.50 - 7.00 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม

เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.00 - 8.00 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นในเดือนธันวาคม 2563 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย

การเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	1 มกราคม 2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2562
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
และดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทร่วมค้า	749,684	47,988	-	797,672
หัก: สำรองผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(54,272)	(33,103)	-	(87,375)
	695,412	14,885	-	710,297
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
กรรมการ ผู้ถือหุ้นและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1,124,418	243,400	(548,889)	818,929
	1,124,418	243,400	(548,889)	818,929

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	1 มกราคม 2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2562
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
และดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	2,235,656	383,743	(1,033,337)	1,586,062
บริษัทร่วมค้า	749,684	47,988	-	797,672
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	(500,000)	-	500,000	-
	2,485,340	431,731	(533,337)	2,383,734
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	945,877	161,176	(228,514)	878,539
กรรมการ ผู้ถือหุ้นและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	999,168	193,400	(373,639)	818,929
	1,945,045	354,576	(602,153)	1,697,468

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานของกรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
ผลประโยชน์ระยะสั้น	41	30
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	5	1
รวม	46	31

ภาวะค้ำประกันระหว่างกัน

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20 และ 30

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด/ เงินลงทุนชั่วคราว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินสด	155	386	76	259
เงินฝากธนาคาร	295,932	237,640	179,649	142,756
รวม	296,087	238,026	179,725	143,015

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.20 ถึง 1.35 ต่อปี (2561: ร้อยละ 0.10 ถึง 1.10 ต่อปี)

เงินลงทุนชั่วคราวจำนวน 12 ล้านบาท คือ เงินฝากประจำธนาคารที่มีกำหนดชำระคืนเกินกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 1 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.00 ต่อปี

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วย

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 2 เดือน	-	556	63,892	8,656
2 - 4 เดือน	302	-	3,831	7,362
4 - 6 เดือน	151	-	3,665	7,941
6 - 12 เดือน	-	813	10,363	23,512
มากกว่า 12 เดือน	1,972	1,160	66,505	100,598
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,425	2,529	148,256	148,069
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	865	1,418	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 2 เดือน	2,187	6,136	-	1,105
2 - 4 เดือน	3,442	4,167	-	840
4 - 6 เดือน	3,190	3,154	-	571
6 - 12 เดือน	8,681	24,597	32	6,385
มากกว่า 12 เดือน	36,223	4,680	9,144	836
รวม	54,588	44,152	9,176	9,737
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(50,984)	(33,602)	(9,148)	(8,213)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	3,604	10,550	28	1,524
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	6,029	13,079	148,284	149,593
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
เงินตรองแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	3,850	-	3,946	497
เงินตรองแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,667	4,478	-	4,478
อื่น ๆ	1,573	1,081	1,489	574
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(2,067)	(4,478)	(400)	(4,478)
รวมลูกหนี้อื่น	5,023	1,081	5,035	1,071
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	11,052	14,160	153,319	150,664

10. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ที่ดินและสิ่งปรับปรุงที่ดิน	136,487	136,117	136,487	136,117
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกำลังพัฒนา	3,206,631	3,912,435	875,535	1,074,425
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	2,720,815	2,097,451	2,757,643	2,064,342
รวม	6,063,933	6,146,003	3,769,665	3,274,884
หัก: รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิ				
ที่จะได้รับคืน	(7,887)	(3,887)	(7,887)	(3,887)
สุทธิ	6,056,046	6,142,116	3,761,778	3,270,997

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ร่วมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนของ				
โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	59	58	4	43
อัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	5.50 - 7.15	5.65 - 9.00	5.50 - 7.15	5.65 - 9.00

บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์ บริษัทอื่น บุคคลอื่น ผู้ถือหุ้นและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อและการออกหนังสือค้ำประกันสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	5,149	6,110	3,758	3,239

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นปี	3,887	-	3,887	-
บวก: ตั้งเพิ่มระหว่างปี	4,000	3,887	4,000	3,887
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	7,887	3,887	7,887	3,887

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		เงินปันผลที่บริษัทฯ รับระหว่างปี	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท ไชน่า เซ็นเตอร์ (สาทร - กัลปพฤกษ์) จำกัด	150,000	150,000	100	100	149,980	149,980	-	-
บริษัท เจ.เอส.พี. โกลด์เค้นท์แลนด์ จำกัด	200,000	200,000	100	100	199,980	199,980	-	-
บริษัท สำเพ็ง 2 พลาซ่า จำกัด	110,000	110,000	100	100	109,980	109,980	-	-
บริษัท เจ.เอส.พี.พรีอเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	1,130,000	300,000	100	100	1,130,000	300,000	-	-
บริษัท บ้านริ้นรมย์ 2015 จำกัด	100,000	100,000	100	100	100,000	100,000	-	-
บริษัท บ้านพุทธชาติ 2015 จำกัด	100,000	100,000	100	100	100,000	100,000	-	-
บริษัท บ้านพุทธรักษา 2015 จำกัด	150,000	150,000	100	100	150,000	150,000	-	-
บริษัท เจ.เอส.พี.แอสพลัส จำกัด	50,000	50,000	100	100	50,000	50,000	-	-
รวม					1,989,940	1,159,940	-	-
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน					(800,000)*	(300,000)*		
สุทธิ					1,189,940	859,940		

* ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัท เจ.เอส.พี.พรีอเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัท ไชน่า เซ็นเตอร์ (สาทร-กัลปพฤกษ์) จำกัด

ในระหว่างปี 2561 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 ได้แสดงไว้เป็นส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยในส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

บริษัท เจ.เอส.พี.พรีอเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯครั้งที่ 3/2562 ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท เจ.เอส.พี. พรีอเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด จากเดิม 300 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 3,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็น 1,130 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 11,300,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยการออกจำหน่ายหุ้นสามัญใหม่จำนวน 8,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทฯได้ลงทุนเพิ่มจำนวน 400 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 4,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) ในเดือนมิถุนายน 2562 และจำนวน 430 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 4,300,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) ในเดือนกรกฎาคม 2562 ซึ่งบริษัท เจ.เอส.พี. พรีอเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 11 มิถุนายน 2562 และ วันที่ 12 กรกฎาคม 2562 ตามลำดับ

บริษัทฯได้จัดประเภทค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัท เจ.เอส.พี. พรีอเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด จำนวน 500 ล้านบาท เป็นค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าว

12. เงินลงทุนในการร่วมค้า

12.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2562	2561	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่าตามบัญชี	
		(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	ตามวิธีส่วนได้เสีย	ตามวิธีราคาทุน	ตามวิธีราคาทุน	ตามวิธีราคาทุน
บริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด	พัฒนาสังหาริมทรัพย์	55	55	(87,375)	(54,272)	13,750	13,750
บริษัท เจ.เอส.พี.จกเทียน จำกัด	พัฒนาสังหาริมทรัพย์	55	55	44,658	62,845	13,750	13,750
รวม				(42,717)	8,573	27,500	27,500

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ได้นำขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสียจำนวน 87 ล้านบาท ไปหักจากเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมค้าในงบการเงินรวม (2561: 54 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 หุ้นสามัญจำนวน 6,450,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 6.25 บาท และรับคืนเงินทวงถาม 10,000,000 บาท ผลต่างระหว่างราคาขายกับมูลค่าตามบัญชีสุทธิของส่วนได้เสียดังกล่าวทำให้เกิดกำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 10 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของงบการเงินรวม

12.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จและเงินปันผลรับ

ในระหว่างปี บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมดังนี้

การร่วมค้า	งบการเงินรวม	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จาก	เงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปี
	2562	2561
บริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด	(33,103)	(19,660)
บริษัท เจ.เอส.พี. จกเทียน จำกัด	(18,186)	83,242
บริษัท เซนิต แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	(555)
รวม	(51,289)	63,027

ไม่มีเงินปันผลรับจากบริษัทร่วมค้าที่รับรู้ในงบการเงินเฉพาะกิจการ

12.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

	(หน่วย: พันบาท)					
	บริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด		บริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด		บริษัท เซนิท แมเนจเม้นท์ จำกัด	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
สินทรัพย์หมุนเวียน	874,031	894,739	825,927	850,074	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	18,137	34,729	4,969	13,485	-	-
	892,168	929,468	830,896	863,559	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	302,814	310,100	-	100	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	426,435	9,444	234,278	36,638	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	321,782	708,601	515,421	712,557	-	-
	1,051,031	1,028,145	749,699	749,295	-	-
สินทรัพย์ - สุทธิ	(158,863)	(98,677)	81,197	114,264	-	-
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	55%	55%	55%	55%	-	-
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของ กิจการในสินทรัพย์ - สุทธิ	(87,375)	(54,272)	44,658	62,845	-	-

สรุปรายการกำไร (ขาดทุน)

	(หน่วย: พันบาท)					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	บริษัท เจเอสพี โอเชียน จำกัด		บริษัท เจ.เอส.พี. จงเทียน จำกัด		บริษัท เซนิท แมเนจเม้นท์ จำกัด	
2562	2561	2562	2561	2562	2561*	
รายได้จากการขาย	-	10,673	-	332,591	-	-
รายได้อื่น	2,646	10,108	14,768	5,963	-	-
ต้นทุนขาย	-	(6,284)	-	(81,612)	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(482)	(4,046)	(174)	(23,806)	-	(1,388)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย ทางการเงินและรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	2,164	10,451	14,594	233,136	-	(1,388)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(45,834)	(54,506)	(39,167)	(43,936)	-	-
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(16,517)	8,308	(8,494)	(37,851)	-	278
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(60,187)	(35,747)	(33,067)	151,349	-	(1,110)

*ผลการดำเนินงานก่อนบริษัทฯขายเงินลงทุน

13. ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ที่ดิน	133,791	214,193	89,081	169,483
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างรอพัฒนา	354,181	1,380,021	354,181	1,380,021
รวม	487,972	1,594,214	443,262	1,549,504
หัก: รายการปรับลดราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิ ที่จะได้รับคืน	(22,000)	(5,679)	(22,000)	(5,679)
สุทธิ	465,972	1,588,535	421,262	1,543,825

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์ บริษัทอื่น บุคคลอื่น ผู้ถือหุ้นและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อและการออกหนังสือค้ำประกันสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	401	1,569	356	1,524

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ยอดคงเหลือ ณ วันต้นปี	5,679	-	5,679	-
บวก: ตั้งเพิ่มระหว่างปี	22,000	5,679	22,000	5,679
หัก: โอนกลับเนื่องจากการขาย	(5,679)	-	(5,679)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี	22,000	5,679	22,000	5,679

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯและบริษัทย่อย ซึ่งบริษัทฯและบริษัทย่อยถือครองไว้เพื่อขายและเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าและการให้บริการ

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดิน รอการขาย	ที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างให้เช่า	รวม	ที่ดิน รอการขาย	ที่ดินและ สิ่งปลูกสร้างให้เช่า	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562						
ราคาทุน	4,589	1,467,866	1,472,455	4,589	591,827	596,416
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(266,034)	(266,034)	-	-	-
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	(4,589)	(246,600)	(251,189)	(4,589)	-	(4,589)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	-	955,232	955,232	-	591,827	591,827
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

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2562 และ 2561 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	1,027,932	1,232,487	604,339	609,926
จำหน่ายระหว่างปี	(11,018)	(131,642)	(10,928)	-
โอนมาจากต้นทุน โครงการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์	3,558	-	3,558	-
ค่าเสื่อมราคา	(65,240)	(72,913)	(5,142)	(5,587)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	955,232	1,027,932	591,827	604,339

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เช่า	1,362,087	1,408,505	994,586	1,055,411

มูลค่ายุติธรรมสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้เช่าประเมินโดยการพิจารณาเกณฑ์ราคาตลาดที่เหมาะสมกับสินทรัพย์นั้น มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวส่วนใหญ่เป็นข้อมูลในระดับ 2

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงิน บริษัทอื่นและกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อและกู้ยืมได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	857	944	548	576

15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ที่ดิน	อาคาร	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน					
1 มกราคม 2561	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
ซื้อเพิ่ม	-	-	1,085	9,190	10,275
จำหน่าย	(9,072)	(4,093)	(440)	-	(13,605)
31 ธันวาคม 2562	-	-	61,669	11,927	73,596
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
1 มกราคม 2561	-	940	28,565	3,958	33,463
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	401	10,698	148	11,247
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	-	-	(1,815)	(1,575)	(3,390)
31 ธันวาคม 2561	-	1,341	37,448	2,531	41,320
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	272	9,431	1,586	11,289
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(1,613)	(334)	-	(1,947)
31 ธันวาคม 2562	-	-	46,545	4,117	50,662
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
31 ธันวาคม 2561	9,072	2,752	23,576	206	35,606
31 ธันวาคม 2562	-	-	15,124	7,810	22,934
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี					
2561 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)					11,247
2562 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)					11,289

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดิน	อาคาร	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน					
1 มกราคม 2561	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
ซื้อเพิ่ม	-	-	1,080	9,190	10,270
จำหน่าย	(9,072)	(4,093)	(370)	-	(13,535)
31 ธันวาคม 2562	-	-	44,712	9,374	54,086
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
1 มกราคม 2561	-	940	18,487	878	20,305
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	401	8,053	95	8,549
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	-	-	(47)	(864)	(911)
31 ธันวาคม 2561	-	1,341	26,493	109	27,943
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	272	7,182	1,533	8,987
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(1,613)	(281)	-	(1,894)
31 ธันวาคม 2562	-	-	33,394	1,642	35,036
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
31 ธันวาคม 2561	9,072	2,752	17,509	75	29,408
31 ธันวาคม 2562	-	-	11,318	7,732	19,050
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี					
2561 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)					8,549
2562 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งจำนวน)					8,987

16. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	(หน่วย: พันบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2562	2561	2562	2561
เงินกู้ยืมระยะสั้น	MLR ถึง MLR - 0.25	-	93,448	-	93,448

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และค้ำประกันโดยบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การชำระอัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้ปฏิบัติตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

17. เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่นเป็นเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นเพื่อใช้ในดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกัน โดยบริษัทฯ กรรมการบริษัท และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย

บริษัทฯ ได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวทั้งจำนวนในปี 2562

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เจ้าหนี้การค้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	-	-	-	21,602
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	343,952	587,043	133,810	258,513
รวมเจ้าหนี้การค้า	343,952	587,043	133,810	280,115
เจ้าหนี้อื่น				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	4,910	6,805	97,063	99,944
กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	68,931	66,040	39,943	42,428
เงินประกันผลงาน	99,478	150,286	60,022	96,567
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	6,951	7,923	6,837	6,088
เจ้าหนี้ค่าสาธารณูปโภค	33,150	59,847	16,662	31,824
ประมาณการค่าซ่อมแซม	47,705	56,598	8,759	17,851
เงินรับล่วงหน้ารอจ่ายคืน	7,245	46,973	210	37,720
อื่น ๆ	9,442	24,422	4,137	19,682
รวมเจ้าหนี้อื่น	277,812	418,894	233,633	352,104
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	621,764	1,005,937	367,443	632,219

19. หุ้นกู้ระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯมีหุ้นกู้ระยะยาวที่มีหลักประกันจำนวนเงิน 500 ล้านบาท และหุ้นกู้ไม่มีหลักประกันจำนวนเงิน 429 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 - 7.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน และมีกำหนดไถ่ถอนในเดือนพฤษภาคม 2563 - มีนาคม 2564

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
หุ้นกู้ระยะยาว	923,366	685,173
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(693,329)	-
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ	230,037	685,173

การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้ระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562		685,173
บวก: ออกจำหน่ายเพิ่ม		232,400
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้		9,736
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้หรือตัดจำหน่าย		(3,943)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		923,366

หุ้นกู้มีหลักประกันค้ำประกัน โดยงานของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ภายใต้สัญญาหุ้นกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

20. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,256,625	1,633,697	1,008,406	932,666
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(953,043)	(1,444,200)	(822,342)	(864,637)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร - สุทธิ	303,582	189,497	186,064	68,029

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	1,633,697	932,666
บวก: กู้เพิ่ม	494,202	414,774
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(871,274)	(339,034)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,256,625	1,008,406

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯและบริษัทย่อยส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละตามที่ระบุในสัญญาเมื่อมีการปลดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2563 - 2566 เงินกู้ยืมระยะยาวนี้คิดดอกเบี้ยในอัตราลอยตัวอ้างอิงจากอัตรดอกเบี้ยลูกค้านั้นดีบวกส่วนเพิ่ม

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯและบริษัทย่อยค้ำประกันโดยเงินฝากธนาคาร การจำนองที่ดินรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วและหรือที่จะมีขึ้นต่อไปในอนาคตและค้ำประกันโดยบริษัทฯและบริษัทย่อย

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯและบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้นและการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
วงเงินกู้ยืมที่ยังมิได้เบิกใช้	2,321	2,357	757	714

21. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	17,685	16,724	16,989	16,208
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	6,177	5,784	5,986	5,619
ต้นทุนดอกเบี้ย	607	437	586	422
ต้นทุนบริการในอดีต	1,023	-	1,002	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ขาดทุน (กำไร) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	(843)	-	(802)	-
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	1,190	-	1,152	-
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	(8,909)	-	(8,349)	-
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(1,052)	(5,260)	(1,052)	(5,260)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	<u>15,878</u>	<u>17,685</u>	<u>15,512</u>	<u>16,989</u>

เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2562 ได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งได้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน กฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2562 เป็นต้นไป การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน และมีผลกระทบต่อให้กลุ่มบริษัทมีหนี้สินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเพิ่มขึ้น 1 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 1 ล้านบาท) กลุ่มบริษัทบันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายทันทีในกำไรขาดทุนของปีปัจจุบัน

ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยดังนี้

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
	ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ปี)	17

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
อัตราคิดลด	2.2	3.0
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	6.0	6.0

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2562			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(1.71)	2.05	(1.66)	1.98
อัตราการขึ้นเงินเดือน	1.95	(1.67)	1.88	(1.62)

(หน่วย: ล้านบาท)

	2561			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(1.51)	1.82	(1.47)	1.77
อัตราการขึ้นเงินเดือน	1.75	(1.49)	1.70	(1.44)

22. ดำรงตามกฎหมาย

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

23. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

23.1 การจำแนกรายได้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	1,576,613	2,436,955	436,420	634,683
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	348,582	1,238,696	314,372	1,131,681
รายได้จากการขายที่ดินรอการพัฒนา	135,675	-	135,675	-
รายได้ค่าบริการ	1,755	3,808	118,725	25,291
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า*	2,062,628	3,679,459	1,005,192	1,791,655
รายได้ค่าเช่า	51,319	76,795	7,931	35,074
รายได้ดอกเบี้ย	49,570	50,922	156,770	200,804
กำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	10,065	-	-
รายได้อื่น ๆ	56,205	15,502	46,489	9,345
รวมรายได้	2,219,719	3,832,743	1,216,382	2,036,878

*รายได้ที่ทำสัญญากับลูกค้ารับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง

23.2 รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคตจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้า ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด*	183	512	83	273

* จะรับรู้เป็นรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้าภายในปี 2563 อย่างไรก็ตามมูลค่าการรับรู้รายได้ในอนาคตดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ได้แก่ ความสามารถในการจ่ายชำระของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าจากธนาคารพาณิชย์ ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง

24. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	313,246	1,233,696	18,447	576,992
การเปลี่ยนแปลงในที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง	1,150,287	1,358,621	588,830	712,422
เงินเดือนและผลประโยชน์อื่น	185,510	164,885	198,568	175,180
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	80,661	88,553	17,745	18,101
ค่าที่ปรึกษาและบริการอื่น	21,924	27,143	12,459	19,080
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	72,968	147,806	40,978	70,028
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน	81,279	149,572	34,735	75,950
ค่าเช่าและค่าบริการ	21,535	21,058	12,524	19,901
ขาดทุนจากการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของ				
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	-	-	500,000
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ (กลับรายการ)	14,968	33,241	(3,143)	12,693
ขาดทุนจากการปรับลดมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์และที่ดินและต้นทุนโครงการ				
รอกการพัฒนา	26,000	9,567	26,000	9,567
อื่น ๆ	111,319	200,298	67,232	113,804
รวม	2,079,697	3,434,440	1,014,375	2,303,718

25. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	28,895	87,984	8,331	32,591
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล				
ของปีก่อน	-	25,198	-	25,198
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้า	34,112	-	-	-
ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	1,340	(1,213)	(3,229)	(5,060)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
กำไรขาดทุน	64,347	111,969	5,102	52,729

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากผลกำไร				
จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกกันกัน	1,712	-	1,600	-
	1,712	-	1,600	-

รายการกระทบขอระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(92,781)	213,274	(14,079)	(485,501)
อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้				
นิติบุคคลคูณอัตรากำไร	(18,556)	42,655	(2,816)	(97,100)
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
รายได้ที่รับรู้เพิ่ม	18,158	20,869	7,356	20,368
ค่าใช้จ่ายที่สามารถนำมาหักภาษีเพิ่มเติมได้	(4,639)	(5,607)	(309)	(321)
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	2,220	5,921	871	4,584
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ไม่ได้ตั้งสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	33,052	22,933	-	100,000
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของปีก่อน	-	25,198	-	25,198
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล				
จ่ายล่วงหน้า	34,112	-	-	-
รวม	82,903	69,314	7,918	149,829
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
กำไรขาดทุน	64,347	111,969	5,102	52,729

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
รายได้รับล่วงหน้า	648	899	357	470
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าต้นทุนทางการเงิน	(2,507)	(2,926)	(2,507)	(2,926)
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	2,243	2,539	1,910	2,539
ค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์	5,977	1,913	5,977	1,913
ประมาณการค่าซ่อมแซม	6,173	9,951	1,752	3,570
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	3,175	3,537	3,102	3,398
ผลขาดทุนสะสมทางกฎหมายยกไป	5,317	2,532	-	-
ผลกระทบจากการตัดรายการระหว่างกัน	24,752	30,385	-	-
รวม	45,778	48,830	10,591	8,964

26. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี (พันบาท)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(157,128)	101,305	(19,181)	(538,230)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (บาท)				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(0.037)	0.024	(0.005)	(0.128)

27. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน ทั้งนี้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทฯ คือ คณะกรรมการบริษัท

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 2 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจขายบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ และคอนโดมิเนียม รวมถึงการให้บริการบริหารจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้กับบริษัท ในเครือซึ่งถือเป็นการให้บริการที่เกี่ยวข้องกัน
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่ใน ศูนย์การค้าชุมชน (Community Malls) และอาคารจอดรถ

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อ วัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจาก การดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชี สำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้ กำไรของส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562				
	ส่วนงานธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ส่วนงานธุรกิจ ให้เช่าพื้นที่และบริการ	รวมส่วนงาน ที่รายงาน	รายการปรับปรุง และตัดรายการ ระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้จากลูกค้าภายนอก	2,061	51	2,112	-	2,112
รายได้ระหว่างส่วนงาน	119	8	127	(125)	2
ดอกเบี้ยรับ	177	-	177	(127)	50
รายได้อื่น	46	10	56	-	56
รวมรายได้	2,403	69	2,472	(252)	2,220
ต้นทุนขายและบริการ	1,618	93	1,711	(153)	1,558
ค่าใช้จ่ายในการขาย	149	4	153	-	153
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	331	38	369	-	369
รวมค่าใช้จ่าย	2,098	135	2,233	(153)	2,080
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งขาดทุน จากเงินลงทุนในการร่วมค้า					
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	305	(66)	239	(99)	140
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนใน การร่วมค้า	(51)	-	(51)	-	(51)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทาง การเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	254	(66)	188	(99)	89
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(286)	(23)	(309)	127	(182)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(48)	(11)	(59)	(5)	(64)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(80)	(100)	(180)	23	(157)

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	ส่วนงานธุรกิจ		รายการปรับปรุง		
	ส่วนงานธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ให้เช่าพื้นที่ และบริการ	รวมส่วนงาน ที่รายงาน	รายการปรับปรุง และตัดรายการ ระหว่างกัน	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
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไร					
จากเงินลงทุนในการร่วมค้า					
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่าย					
ภาษีเงินได้	596	(106)	490	(92)	398
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน					
การร่วมค้า	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

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจในประเทศเดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2562 และ 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

28. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

ในระหว่างปี 2562 และ 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	2.2	3.4	2.2	3.3
29. เงินปันผล				
	เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (ล้านบาท)	เงินปันผลจ่าย ต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลประจำปี 2561		ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่		
		29 เมษายน 2562	42	0.01
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2562			42	0.01

30. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

30.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
สัญญาก่อสร้างโครงการ	355	306	273	110

30.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ในอาคารและสัญญาเช่ายานพาหนะอายุของสัญญามีระยะเวลา 3 - 4 ปี

บริษัทฯมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	17	15
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี	29	11

30.3 การค้าประกัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนังสือค้าประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวข้องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
หนังสือค้าประกันการจัดทำและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	310	359	50	71

หนังสือค้าประกันดังกล่าวของบริษัทฯ และบริษัทย่อยค้าประกันโดยเงินฝากธนาคารและการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและหุ่นกู้ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

30.4 ภาระจำยอม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมจำนวนประมาณ (ไร่)	87	87	46	46

มูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแล้ว

31. เครื่องมือทางการเงิน

31.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินฝากที่ติดภาระค้าประกัน เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกค้าการค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินลงทุนชั่วคราว เงินให้กู้ยืม เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาว สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม											
	อัตราดอกเบี้ยคงที่				อัตราดอกเบี้ย				รวม		อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	
	ภายใน 1 ปี		มากกว่า 1 ถึง 5 ปี		ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		2562	2561	2562	2561
2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน												
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	194	154	102	84	296	238	0.13 - 1.35	0.10 - 1.10
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	12	-	-	-	12	-	1.00	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	11	14	11	14	-	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	12	12	17	57	-	-	29	69	0.38 - 3.00	0.38 - 3.50
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	710	695	-	-	-	-	710	695	7.00	7.00
	-	-	722	707	223	211	113	98	1,058	1,016		
หนี้สินทางการเงิน												
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	93	-	-	-	93	-	6.90 - 9.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	-	108	-	-	-	-	-	-	-	108	-	4.00 - 9.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	622	1,006	622	1,006	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	820	1,124	-	-	-	-	-	-	820	1,124	7.00 - 8.00	6.00 - 12.00
หุ้นกู้ระยะยาว	-	-	923	685	-	-	-	-	923	685	6.50 - 7.25	6.50 - 7.25
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	1,257	1,634	-	-	1,257	1,634	5.50 - 7.15	5.65 - 7.15
	820	1,232	923	685	1,257	1,727	622	1,006	3,622	4,650		

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ											
	อัตราดอกเบี้ยคงที่				อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลง				ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	
	ภายใน 1 ปี		มากกว่า 1 ถึง 5 ปี		ตามราคาตลาด		รวม					
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
สินทรัพย์ทางการเงิน	(ร้อยละต่อปี)											
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	79	63	100	80	179	143	0.13 - 1.35	0.10 - 1.10
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	153	151	153	151	-	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค่าประกัน	-	-	12	12	-	24	-	-	12	36	3.00	0.38 - 3.50
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	2,044	2,558	-	-	-	-	2,044	2,558	6.63 - 7.00	6.63 - 7.00
	-	-	2,056	2,570	79	87	253	231	2,388	2,888		
หนี้สินทางการเงิน												
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	93	-	-	-	93	-	6.90 - 9.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น	-	20	-	-	-	-	-	-	-	20	-	4.00 - 9.00
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	367	632	367	632	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,697	1,945	-	-	-	-	-	-	1,697	1,945	1.50 - 8.00	1.50 - 12.00
หุ้นกู้ระยะยาว	-	-	923	685	-	-	-	-	923	685	6.50 - 7.25	6.50 - 7.25
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	1,008	933	-	-	1,008	933	5.50 - 7.15	5.65 - 7.15
	1,697	1,965	923	685	1,008	1,026	367	632	3,995	4,308		

31.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯและบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สินในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

32. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯและบริษัทย่อย คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อยและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	0.74:1	0.92:1	0.85:1	0.91:1

33. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2563 ของบริษัท เจ.เอส.พี. แอสพลัส จำกัด ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียน จากเดิม 50 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็น 350 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 3,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยการออกจำหน่ายหุ้นสามัญใหม่จำนวน 3,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

บริษัท เจ.เอส.พี. แอสพลัส จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2563

34. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563