บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงาน และ งบการเงินรวม

31 ธันวาคม 2561

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน*ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรค*ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน*ในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายได้หลักในระหว่างปี ได้แก่ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้เช่าและรายได้ค่าบริการ ซึ่งรับรู้รายการตามนโยบายบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้และสัญญาเช่าระยะยาว ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 ทั้งนี้รายได้ที่บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ในแต่ละงวดเป็นจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญและบริษัทฯและบริษัทย่อยเข้าทำสัญญากับลูกค้าเป็นจำนวนมาก โดยเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาที่ทำกับลูกค้ามีความหลากหลาย เช่น เงื่อนไขอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ข้าพเจ้าให้ความสำคัญเกี่ยวกับความครบถ้วนและการรับรู้รายได้ในงบการเงินตามนโยบายบัญชีของบริษัทฯและบริษัทย่อย

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบเรื่องการรับรู้รายได้ของบริษัทฯและบริษัทย่อยโดยประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับรายได้ ตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี สุ่มตัวอย่างสัญญาเช่าและบริการและตรวจสอบเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและบริการ เพื่อประเมินการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาต่างๆ และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของบริษัทฯและบริษัทย่อย

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

ฉัตรชัย เกษมศรีธนาวัฒน์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5813

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
กรุงเทพฯ: 12 กุมภาพันธ์ 2562

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2561	2560	2561	2560
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	*7*	39,336,058	45,234,775	27,998,213	43,070,564
เงินลงทุนชั่วคราว	*8*	12,502,453	38,017,051	12,502,453	38,017,051
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	*6*	-	-	60,000,000	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	*9*	36,963,518	32,452,260	23,602,110	22,805,217
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	*10*	2,525,645,083	2,403,880,649	2,525,645,083	2,403,880,649
เงินมัดจำจ่ายค่าที่ดิน		125,338,500	7,136,519	-	7,136,519
เงินจ่ายล่วงหน้าแก่ผู้รับเหมา		10,658,386	19,547,138	10,658,386	19,547,138
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		6,388,583	5,132,604	3,383,818	3,197,338
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,756,832,581	2,551,400,996	2,663,790,063	2,537,654,476
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
ที่ดินรอการพัฒนา	*11*	650,320,893	340,022,516	121,989,338	340,022,516
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	*12*	-	-	408,399,255	306,399,860
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	*13*	1,056,799,385	803,238,213	524,482,269	378,019,366
อาคารและอุปกรณ์	*14*	45,035,272	68,464,745	30,962,897	58,181,690
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	*15*	6,793,831	-	6,791,092	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	*16*	16,668,161	18,003,591	16,502,631	17,346,934
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		12,230,520	16,198,647	11,797,506	12,235,624
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,787,848,062	1,245,927,712	1,120,924,988	1,112,205,990
รวมสินทรัพย์		4,544,680,643	3,797,328,708	3,784,715,051	3,649,860,466

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2561	2560	2561	2560
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากสถาบันการเงิน	*17*	396,189,639	180,431,000	37,517,364	180,431,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	*18*	191,693,499	132,570,868	171,221,365	114,817,846
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*6*	157,000,000	-	100,000,000	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	*19*	199,997,987	294,649,665	199,997,987	294,649,665
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		42,608,341	41,067,056	40,290,253	38,686,006
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ					
ภายในหนึ่งปี	*20*	177,925,540	80,650,954	130,339,500	36,501,500
เงินประกันการเช่ารับที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		34,836,320	23,349,873	6,062,120	5,464,860
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		3,418,172	2,740,290	1,692,906	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		11,867,466	10,095,951	10,121,038	8,941,026
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,215,536,964	765,555,657	697,242,533	679,491,903
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่					
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*20*	825,253,484	667,368,776	658,967,868	566,882,501
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	*21*	14,199,607	15,523,828	14,199,607	15,523,828
เงินประกันการเช่ารับ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี		20,053,520	29,714,666	5,674,643	5,523,843
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		10,793,038	9,730,894	9,327,284	7,720,392
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		870,299,649	722,338,164	688,169,402	595,650,564
รวมหนี้สิน		2,085,836,613	1,487,893,821	1,385,411,935	1,275,142,467

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2561	2560	2561	2560
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 641,800,446 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท					
(31 ธันวาคม 2560: หุ้นสามัญ 641,803,026 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)		641,800,446	641,803,026	641,800,446	641,803,026
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 641,800,446 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		641,800,446	641,800,446	641,800,446	641,800,446
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		636,258,408	636,258,408	636,258,408	636,258,408
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	*22*	64,180,303	64,180,303	64,180,303	64,180,303
ยังไม่ได้จัดสรร		1,085,650,150	1,034,212,994	1,057,063,959	1,032,478,842
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้น					
ในบริษัทย่อย		(67,017,264)	(67,017,264)	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		2,360,872,043	2,309,434,887	2,399,303,116	2,374,717,999
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม					
ของบริษัท		97,971,987	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,458,844,030	2,309,434,887	2,399,303,116	2,374,717,999
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		4,544,680,643	3,797,328,708	3,784,715,051	3,649,860,466
		-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

กรรมการ

.....

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2561	2560	2561	2560
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		1,105,847,032	937,492,782	1,105,847,032	937,492,782
รายได้จากการให้เช่า		105,505,212	109,617,276	67,750,753	68,069,747
รายได้ค่าบริการ		158,129,977	158,770,898	60,570,171	57,035,719
รายได้อื่น		24,814,521	6,097,374	25,844,704	22,391,792
รวมรายได้		1,394,296,742	1,211,978,330	1,260,012,660	1,084,990,040
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์		802,794,475	667,079,215	802,794,475	667,079,215
ต้นทุนจากการให้เช่า		44,178,591	36,647,480	12,220,711	11,909,809
ต้นทุนจากการให้บริการ		142,519,093	137,449,329	81,593,422	80,413,720
ค่าใช้จ่ายในการขาย		91,991,513	88,102,500	90,781,108	86,834,994
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		142,927,072	154,552,234	143,694,882	154,515,072
รวมค่าใช้จ่าย		1,224,410,744	1,083,830,758	1,131,084,598	1,000,752,810
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		169,885,998	128,147,572	128,928,062	84,237,230
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		(65,300,967)	(53,577,704)	(58,225,981)	(46,100,519)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		104,585,031	74,569,868	70,702,081	38,136,711
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	*16*	(22,631,451)	(18,432,519)	(15,571,922)	(10,960,826)
กำไรสำหรับปี		81,953,580	56,137,349	55,130,159	27,175,885
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:					
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย					
- สุทธิจากภาษีเงินได้		1,544,980	5,460,293	1,544,980	5,460,293
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		1,544,980	5,460,293	1,544,980	5,460,293
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		83,498,560	61,597,642	56,675,139	32,636,178
การแบ่งปันกำไร					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		81,982,198	56,137,349	55,130,159	27,175,885
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(28,618)	-		
		81,953,580	56,137,349		
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		83,527,178	61,597,642	56,675,139	32,636,178
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(28,618)	-		
		83,498,560	61,597,642		
กำไรต่อหุ้น	*24*				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		0.13	0.09	0.09	0.04

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม							
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ						ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	589,410,340	636,258,408	58,941,034	1,036,794,982	(67,017,264)	2,254,387,500	-	2,254,387,500
กำไรสำหรับปี	-	-	-	56,137,349	-	56,137,349	-	56,137,349
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	5,460,293	-	5,460,293	-	5,460,293
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	61,597,642	-	61,597,642	-	61,597,642
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร								
เป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	5,239,269	(5,239,269)	-	-	-	-
ออกหุ้นปันผล (หมายเหตุ 27)	52,390,106	-	-	(52,390,106)	-	-	-	-
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	(6,550,255)	-	(6,550,255)	-	(6,550,255)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	641,800,446	636,258,408	64,180,303	1,034,212,994	(67,017,264)	2,309,434,887	-	2,309,434,887
								-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	641,800,446	636,258,408	64,180,303	1,034,212,994	(67,017,264)	2,309,434,887	-	2,309,434,887
กำไรสำหรับปี	-	-	-	81,982,198	-	81,982,198	(28,618)	81,953,580
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	1,544,980	-	1,544,980	-	1,544,980
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	83,527,178	-	83,527,178	(28,618)	83,498,560
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้น	-	-	-		-	-	98,000,605	98,000,605
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	(32,090,022)	-	(32,090,022)	-	(32,090,022)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	641,800,446	636,258,408	64,180,303	1,085,650,150	(67,017,264)	2,360,872,043	97,971,987	2,458,844,030
								-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	589,410,340	636,258,408	58,941,034	1,064,022,294	2,348,632,076
กำไรสำหรับปี	-	-	-	27,175,885	27,175,885
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	5,460,293	5,460,293
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	32,636,178	32,636,178
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร					
เป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	5,239,269	(5,239,269)	-
ออกหุ้นปันผล (หมายเหตุ 27)	52,390,106	-	-	(52,390,106)	-
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	(6,550,255)	(6,550,255)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	641,800,446	636,258,408	64,180,303	1,032,478,842	2,374,717,999
					-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	641,800,446	636,258,408	64,180,303	1,032,478,842	2,374,717,999
กำไรสำหรับปี	-	-	-	55,130,159	55,130,159
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	1,544,980	1,544,980
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	56,675,139	56,675,139
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 27)	-	-	-	(32,090,022)	(32,090,022)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	641,800,446	636,258,408	64,180,303	1,057,063,959	2,399,303,116
					-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษี	104,585,031	74,569,868	70,702,081	38,136,711
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษี				
เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	50,731,597	45,623,429	20,309,070	20,152,066
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับ)	(522,686)	11,475,455	26,405	10,167,629
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(210,129)	(216,562)	(210,129)	(216,562)
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่าย/ตัดจำหน่ายอาคารและอุปกรณ์	(312,558)	62,898	(279,189)	9,756
ขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	468,532	-	-	-
รายได้จากค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่ยังไม่ถือเป็นรายได้	(16,780,951)	(15,909,320)	(15,747,618)	(14,875,987)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,529,277	3,913,691	2,529,277	3,913,691
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	62,825,048	50,493,087	53,136,263	43,015,902
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	203,313,161	170,012,546	130,466,160	100,303,206
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(3,988,572)	(10,498,985)	(823,298)	(10,178,917)
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	299,208,652	272,874,188	299,208,652	272,874,188
เงินมัดจำจ่ายค่าที่ดิน	(125,338,500)	(7,136,519)	-	(7,136,519)
เงินจ่ายล่วงหน้าแก่ผู้รับเหมา	8,888,752	(4,443,419)	8,888,752	(4,443,419)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(1,255,979)	(1,623,355)	(186,480)	(713,166)
ที่ดินรอการพัฒนา	(714,776,900)	(197,176,247)	(193,390,472)	(197,176,247)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	553,815	(1,077,430)	438,118	(1,521,024)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	57,362,908	(24,539,937)	55,321,177	(32,370,038)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	18,322,237	8,066,172	17,351,865	9,216,878
เงินประกันการเช่า	1,825,301	2,139,968	748,060	1,588,101
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,227,603	(267,746)	636,100	(53,366)
จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(1,922,273)	(1,454,172)	(1,922,273)	(1,454,172)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,707,361	3,127,599	(162,201)	177,512
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(253,872,434)	208,002,663	316,574,160	129,113,017
จ่ายดอกเบี้ย	(58,970,792)	(39,249,468)	(43,014,262)	(31,788,342)
จ่ายภาษีเงินได้	(21,004,384)	(15,489,139)	(13,420,959)	(10,979,910)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(333,847,610)	153,264,056	260,138,939	86,344,765

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ซื้อเงินลงทุนชั่วคราว	(593,370,000)	(316,405,645)	(593,370,000)	(316,405,645)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	619,094,727	310,606,502	619,094,727	310,606,502
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันลดลง	-	10,383,705	-	10,383,705
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(60,000,000)	-
เงินสดจ่ายจากการลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(114,249,395)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	12,250,000	-
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(275,989,815)	(26,288,453)	(138,775,219)	-
ซื้ออาคารและอุปกรณ์	(7,375,615)	(13,229,791)	(2,691,725)	(5,815,196)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	600,248	1,269	483,387	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	33,606	-	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(257,006,849)	(34,932,413)	(277,258,225)	(1,230,634)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
สถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	215,758,639	(60,746,720)	(142,913,636)	(51,571,167)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่นลดลง	(107,998,018)	(186,165,473)	(107,998,018)	(186,165,473)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	157,000,000	-	100,000,000	-
เงินสดรับจากผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	98,000,605	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	703,684,715	474,522,116	590,696,003	462,722,116
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(448,525,421)	(320,970,179)	(404,772,636)	(283,670,715)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(874,756)	(299,221)	(874,756)	(299,221)
จ่ายเงินปันผล	(32,090,022)	(6,550,255)	(32,090,022)	(6,550,255)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	584,955,742	(100,209,732)	2,046,935	(65,534,715)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(5,898,717)	18,121,911	(15,072,351)	19,579,416
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	45,234,775	27,112,864	43,070,564	23,491,148
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	39,336,058	45,234,775	27,998,213	43,070,564
	-	-	-	-
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
ซื้อยานพาหนะภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	3,187,760	-	3,187,760	-
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนการพัฒนา				
โครงการอสังหาริมทรัพย์	420,973,086	560,972,395	420,973,086	560,972,395
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,893,765	-	1,893,765	-
โอนอาคารและอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10,252,333	-	12,931,422	-
โอนอาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	8,108,264	-	8,090,866	-
โอนสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	115,172	-	115,172	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย โดยมีบริษัท อาร์พีซีจี จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ธุรกิจหลักของบริษัทฯคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 86 อาคารสัมมากรเพลส ชั้น 3 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "บริษัทฯ") และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "บริษัทย่อย") ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			2561	2560
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัทฯ				
บริษัท เพียวสัมมากร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาที่ดินในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลให้เป็นศูนย์การค้าประชาคมแบบครบวงจร	ประเทศไทย	100	100
บริษัท โปรคิวบ์ เวนเจอร์ จำกัด	บริหารงานก่อสร้าง	ประเทศไทย	100	100
บริษัท สัมมากร พลัส จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ประเทศไทย	51	-

ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย จนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

จ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

ช) ผลแตกต่างระหว่างราคาจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเติมกับมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยตามสัดส่วนที่ซื้อเพิ่ม ได้แสดงไว้ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมภายใต้หัวข้อ “ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย”

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

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

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงดังกล่าวส่วนใหญ่จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ 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

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยคาดว่าการนำมาตรฐานฉบับนี้มาใช้ จะมีผลต่อการจัดประเภทรายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเปลี่ยนไปดังต่อไปนี้

- รายการส่งเสริมการขายที่บริษัทฯให้แก่ลูกค้าเมื่อได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาจะซื้อจะขายบ้านและที่ดิน/ห้องชุด บริษัทฯพิจารณาว่าการจ่ายค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์แทนลูกค้า การยกเว้นการเรียกเก็บค่าบริการส่วนกลาง หรือการให้ส่วนลดเงินสดถือเป็นการจ่ายเงินแทนลูกค้า ซึ่งจำนวนดังกล่าวจะต้องนำมาแสดงโดยหักจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ จากเดิมที่แสดงเป็นต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ การจัดประเภทดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิของบริษัทฯ

ค. มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน 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) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อบริษัทฯได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

รายได้จากการให้เช่า

รายได้จากการให้เช่าจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

4.2 ต้นทุนขาย

ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแล้วด้วย) ให้กับอสังหาริมทรัพย์ต่อหน่วยตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย แล้วจึงรับรู้ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่ขายได้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามการรับรู้รายได้

4.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.5 ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ที่ดินมีไว้ขาย ที่ดินระหว่างการพัฒนา ต้นทุนค่าพัฒนาที่ดิน และบ้านที่อยู่ในระหว่างขั้นตอนการก่อสร้างซึ่งมีไว้เพื่อขาย โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าพัฒนาที่ดิน ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง

4.6 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.7 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินในแต่ละโครงการซึ่งเป็นส่วนที่บริษัทฯจะพัฒนาต่อไปในอนาคต ที่ดินรอการพัฒนาแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

4.8 เงินลงทุน

ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์บันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

ค) เงินลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกันแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า

มูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดคำนวณจากราคาเสนอซื้อหลังสุด ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของปี มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

บริษัทฯใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

ในกรณีที่มีการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากประเภทหนึ่งไปเป็นอีกประเภทหนึ่ง บริษัทฯจะปรับมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน ผลแตกต่างระหว่างราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนหรือแสดงเป็นองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่ประเภทของเงินลงทุนที่มีการโอนเปลี่ยน

4.9 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 5 ถึง 30 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.10 อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคาร	-	20 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	-	5 ปี
อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	-	3, 5 ปี
ยานพาหนะ	-	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

4.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและค่าตัดจำหน่าย

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯและบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดของบริษัทฯและบริษัทย่อยคือ ซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ มีอายุการให้ประโยชน์ 3, 5 และ 10 ปี

4.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯและบริษัทย่อย หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯและบริษัทย่อย หรือถูกบริษัทฯและบริษัทย่อย ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯและบริษัทย่อย

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯและบริษัทย่อย ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯและบริษัทย่อย

4.13 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

4.14 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ของบริษัทฯและบริษัทย่อยหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทฯและบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.15 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯและบริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯและบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯและบริษัทย่อย เงินที่บริษัทฯและบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน และผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน และตามโครงการผลตอบแทนพนักงานอื่นๆ ซึ่งบริษัทฯและบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน นอกจากนั้น บริษัทฯและบริษัทย่อยจัดให้มีโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน ได้แก่ โครงการเงินรางวัลการปฏิบัติงานครบกำหนดระยะเวลา

บริษัทฯและบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

4.16 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯและบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.17 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯและบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวหากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.18 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ประมาณการต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ค่าออกแบบ ค่าก่อสร้าง และต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจและจะทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่คงค้างและสภาวะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของอาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตรามรณะ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อยและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2561	2560	2561	2560	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้จากการให้เช่า	-	-	12.6	12.4	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	18.0	18.0	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	-	-	2.7	-	ร้อยละ 4.65 ถึง 7.60 ต่อปี
ค่าเช่าจ่าย	-	-	1.3	1.3	ราคาตามสัญญา
ค่าบริการ	-	-	2.3	2.4	ราคาตามสัญญา
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
รายได้จากการให้เช่า	2.7	1.8	1.3	0.7	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการ	4.0	3.0	-	-	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	1.4	0.2	0.9	0.2	ร้อยละ 5.00 ถึง 7.60 ต่อปี
ค่าบริการ	0.2	0.4	0.2	0.4	ราคาตลาด

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 9)				
บริษัทย่อย	-	-	4,258	3,138
อื่นๆ	1,633	283	124	181
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,633	283	4,382	3,319
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(แสดงรวมอยู่ในสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	60	-
รวมเงินจ่ายล่วงหน้าค่าเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	60	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 18)				
บริษัทย่อย	-	-	77	68
อื่นๆ	4,735	3,327	880	53
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,735	3,327	957	121
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(แสดงรวมอยู่ในเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า)				
บริษัทย่อย	-	-	50	-
รวมเงินรับล่วงหน้าค่าเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	50	-

<u>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย</u>

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าว มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
เงินให้กู้ยืม	ลักษณะความสัมพันธ์	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
บริษัท เพียวสัมมากร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	-	110,000	(110,000)	-
บริษัท สัมมากร พลัส จำกัด	บริษัทย่อย	-	190,000	(130,000)	60,000
รวม		-	300,000	(240,000)	60,000

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมในรูปตั๋วสัญญาใช้เงินมีกำหนดชำระเมื่อทวงถาม โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.00 - 7.60 ต่อปี

<u>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมระยะสั้นระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 และการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม			
เงินกู้ยืม	ลักษณะความสัมพันธ์	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
บริษัท อาร์พีซีจี จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	-	100,000	-	100,000
บริษัท แอสเซท โปร กรุ๊ป จำกัด	ผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อย	-	57,000	-	57,000
รวม		-	157,000	-	157,000

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
เงินกู้ยืม	ลักษณะความสัมพันธ์	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
บริษัท อาร์พีซีจี จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	-	100,000	-	100,000
รวม		-	100,000	-	100,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัท อาร์พีซีจี จำกัด (มหาชน) มีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยภายใน 6 เดือน โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัท แอสเซท โปร กรุ๊ป จำกัด เป็นเงินกู้ยืมในรูปตั๋วสัญญาใช้เงินมีกำหนดชำระเมื่อทวงถาม โดยคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.00 และ 7.60 ต่อปี

<u>ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร</u>

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานของกรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
ผลประโยชน์ระยะสั้น	17.2	23.0
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	0.4	0.5
รวม	17.6	23.5

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินสด	307	484	190	313
เงินฝากธนาคาร	39,029	44,751	27,808	42,758
รวม	39,336	45,235	27,998	43,071

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.10 - 0.38 ต่อปี (2560: 0.13 - 0.75 ต่อปี) (เฉพาะบริษัทฯ: 0.37 - 0.38 ต่อปี (2560: 0.13 - 0.75 ต่อปี))

8. เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ประกอบด้วยเงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนเปิด ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมคิดเป็นจำนวนเงิน 13 ล้านบาท (2560: 38 ล้านบาท) ทั้งนี้มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมในระดับที่ 2

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ยอดคงเหลือของบัญชีลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระและยอดคงเหลือของบัญชีลูกหนี้อื่นแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	1,509	102	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,509	102	-	-
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	13,422	10,198	-	-
3 - 6 เดือน	753	45	-	-
6 - 12 เดือน	755	624	-	-
มากกว่า 12 เดือน	3,761	5,087	-	-
รวม	18,691	15,954	-	-
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(3,644)	(4,193)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	15,047	11,761	-	-
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	16,556	11,863	-	-
ลูกหนี้อื่น				
รายได้ค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	124	181	3,794	3,319
รายได้ค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	49,425	53,122	48,395	52,231
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	588	-
เงินทดรองจ่าย	5,205	2,944	5,205	2,944
ลูกหนี้อื่น	5,417	4,106	5,384	4,075
รวม	60,171	60,353	63,366	62,569
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(39,764)	(39,764)	(39,764)	(39,764)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	20,407	20,589	23,602	22,805
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	36,963	32,452	23,602	22,805

10. ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	190,346	401,937
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	2,335,299	2,001,944
รวม	2,525,645	2,403,881

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
ที่ดิน	1,105,851	1,096,620
ต้นทุนงานก่อสร้าง	1,252,573	1,136,840
ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุน	148,613	153,708
อื่นๆ	18,608	16,713
รวม	2,525,645	2,403,881

ในระหว่างปีบริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนวณจากอัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ดังนี้

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		
เพื่อขาย (ล้านบาท)	4	9
อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	4.7 - 4.8	4.8 - 5.0

บริษัทฯ ได้จดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการจำนวน 2,492 ล้านบาท (2560: 2,255 ล้านบาท) เพื่อค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

11. ที่ดินรอการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ราคาทุน	651,954	341,656	123,622	341,656
หัก: ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าโครงการ	(1,633)	(1,633)	(1,633)	(1,633)
รวม	650,321	340,023	121,989	340,023

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้จดจำนองที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 494 ล้านบาท (2560: 0.5 ล้านบาท) เพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย (เฉพาะบริษัทฯ: ไม่มี (2560: 0.5 ล้านบาท))

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
			ร้อยละ	ร้อยละ		
บริษัท เพียวสัมมากร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	260,000	260,000	100	100	305,900	305,900
บริษัท โปรคิวบ์ เวนเจอร์ จำกัด	500	500	100	100	500	500
บริษัท สัมมากร พลัส จำกัด	200,000	-	51	-	101,999	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย					408,399	306,400

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทย่อยไม่มีการจ่ายเงินปันผล

การจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่

<u>บริษัท สัมมากร พลัส จำกัด</u>

เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท สัมมากร พลัส จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 100 ล้านบาท บริษัทฯมีอัตราส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าว ร้อยละ 100 ทั้งนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวได้เรียกชำระค่าหุ้นครั้งแรกร้อยละ 25 คิดเป็นจำนวนเงิน 25 ล้านบาท บริษัทฯได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2561

เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2561 บริษัทฯได้ดำเนินการขายหุ้นสามัญของบริษัท สัมมากร พลัส จำกัด จำนวน 490,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 25 บาท คิดเป็นเงิน 12.25 ล้านบาท ให้แก่บริษัท แอสเซท โปร กรุ๊ป จำกัด ทำให้บริษัทฯมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าวลดลงจากร้อยละ 100 เป็นร้อยละ 51 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯยังคงมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยดังกล่าว ต่อมาบริษัทย่อยดังกล่าวได้เรียกชำระค่าหุ้นร้อยละ 75 และบริษัทฯได้จ่ายชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ 51 คิดเป็นเงินจำนวน 38.25 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2561 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท สัมมากร พลัส จำกัด ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทอีก 100 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 200 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 2 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท) โดยบริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2561 และบริษัทฯได้จ่ายชำระค่าหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51 คิดเป็นเงินจำนวน 51 ล้านบาท

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดิน	อาคารให้เช่า	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	รวม	ที่ดิน	อาคารให้เช่า	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 31ธันวาคม 2560								
ราคาทุน	306,359	665,629	-	971,988	306,359	79,623	-	385,982
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(168,750)	-	(168,750)	-	(7,963)	-	(7,963)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	306,359	496,879	-	803,238	306,359	71,660	-	378,019
ณ วันที่ 31ธันวาคม 2561								
ราคาทุน	547,457	719,018	23,814	1,290,289	444,252	125,236	2,497	571,985
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(233,490)	-	(233,490)	-	(47,503)	-	(47,503)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	547,457	485,528	23,814	1,056,799	444,252	77,733	2,497	524,482

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2561 และ 2560 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	803,238	804,754	378,019	382,001
ซื้อสินทรัพย์/รับโอนสินทรัพย์ - ราคาทุน	275,990	26,288	138,775	-
รับโอนระหว่างปี - มูลค่าสุทธิตามบัญชี	12,261	-	14,940	-
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี	(502)	-	-	-
ค่าเสื่อมราคา	(34,188)	(27,804)	(7,252)	(3,982)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,056,799	803,238	524,482	378,019

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	1,701,221	1,883,577	1,302,409	1,299,177

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยที่ดินและอาคารให้เช่า มูลค่ายุติธรรมของที่ดินให้เช่าใช้เกณฑ์ราคาตลาดโดยบริษัทฯได้อ้างอิงกับราคาประเมินที่ดินที่ประกาศโดยกรมธนารักษ์ ส่วนมูลค่ายุติธรรมของอาคารและอุปกรณ์ให้เช่าประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคารดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราคิดลด อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นข้อมูลลำดับชั้นระดับที่ 3

บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวนประมาณ 609 ล้านบาท (2560: 426 ล้านบาท) ไปค้ำประกันวงเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวที่ได้รับจากสถาบันการเงิน (เฉพาะบริษัทฯ: 76 ล้านบาท (2560: 4 ล้านบาท))

14. อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	174,023	94,099	14,653	6,042	288,817
ซื้อเพิ่ม	428	9,786	-	3,016	13,230
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(1,443)	-	-	(1,443)
โอนเข้า (โอนออก)	2,158	135	111	(2,404)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	176,609	102,577	14,764	6,654	300,604
ซื้อเพิ่ม	-	1,962	3,542	5,059	10,563
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(4,716)	(4,537)	(1,342)	-	(10,595)
โอนเข้า (โอนออก)	120	4,759	-	(4,879)	-
โอนออกไปเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(8,363)	-	(6,834)	(15,197)
โอนออกไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(37,238)	(3,633)	-	-	(40,871)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	134,775	92,765	16,964	-	244,504
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	112,993	74,861	10,521	-	198,375
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	8,983	7,769	1,067	-	17,819
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย /ตัดจำหน่าย	-	(1,379)	-	-	(1,379)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	121,976	81,251	11,588	-	214,815
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	6,796	6,964	1,585	-	15,345
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย /ตัดจำหน่าย	(4,566)	(4,399)	(1,342)	-	(10,307)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่โอนออกไปเป็น สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(7,089)	-	-	(7,089)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่โอนออก ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(27,933)	(2,686)	-	-	(30,619)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	96,273	74,041	11,831	-	182,145
ค่าเผื่อการด้อยค่า					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	16,131	1,193	-	-	17,324
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	16,131	1,193	-	-	17,324
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	16,131	1,193	-	-	17,324
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	38,502	20,133	3,176	6,654	68,465
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	22,371	17,531	5,133	-	45,035

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี

2560 (จำนวน 6.8 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากการให้เช่า ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	17,819
2561 (จำนวน 3.4 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากการให้เช่า ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	15,345

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อาคาร และส่วนปรับปรุงอาคาร	อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	178,250	49,856	14,653	6,042	248,801
ซื้อเพิ่ม	427	2,372	-	3,016	5,815
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(1,145)	-	-	(1,145)
โอนเข้า (โอนออก)	2,158	135	111	(2,404)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	180,835	51,218	14,764	6,654	253,471
ซื้อเพิ่ม	-	1,943	3,542	394	5,879
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(4,716)	(1,867)	(1,342)	-	(7,925)
โอนเข้า (โอนออก)	120	94	-	(214)	-
โอนออกไปเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(7,690)	-	(6,834)	(14,524)
โอนออกไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(41,464)	(3,633)	-	-	(45,097)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	134,775	40,065	16,964	-	191,804
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	112,993	39,416	10,521	-	162,930
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	10,322	4,781	1,067	-	16,170
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย /ตัดจำหน่าย	-	(1,135)	-	-	(1,135)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	123,315	43,062	11,588	-	177,965
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	7,004	3,283	1,585	-	11,872
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย /ตัดจำหน่าย	(4,566)	(1,813)	(1,342)	-	(7,721)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่โอนออกไปเป็น สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(6,433)	-	-	(6,433)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่โอนออก ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(29,480)	(2,686)	-	-	(32,166)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	96,273	35,413	11,831	-	143,517
ค่าเผื่อการด้อยค่า					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	16,131	1,193	-	-	17,324
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	16,131	1,193	-	-	17,324
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	16,131	1,193	-	-	17,324
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	41,389	6,963	3,176	6,654	58,182
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	22,371	3,459	5,133	-	30,963

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	
2560 (จำนวน 4.3 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนจากการให้เช่า ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	16,170
2561 (ค่าเสื่อมราคาทั้งหมดรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	11,872

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 124.0 ล้านบาท (2560: 149.4 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 93.3 ล้านบาท (2560: 119.8 ล้านบาท))

15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่เป็นซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน	14,960	14,287
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(8,166)	(7,496)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	6,794	6,791

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับปี 2561 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	-	-
รับโอนเปลี่ยนประเภทสินทรัพย์ - มูลค่าสุทธิตามบัญชี	8,108	8,091
โอนออกระหว่างปีไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - มูลค่าสุทธิตามบัญชี	(115)	(115)
ค่าตัดจำหน่าย	(1,199)	(1,185)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	6,794	6,791

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร

16. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	21,682	17,845	15,114	10,596
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราว และการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	949	588	458	365
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	22,631	18,433	15,572	10,961

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	386	1,365	386	1,365

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	104,585	74,570	70,702	38,137
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	20,917	14,914	14,140	7,627
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถนำมาคำนวณภาษีได้	1,714	3,519	1,432	3,334
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	22,631	18,433	15,572	10,961

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,840	3,105	2,840	3,105
ค่าเผื่อการด้อยค่าอาคารและอุปกรณ์	3,464	3,464	3,464	3,464
สำรองค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร	1,491	1,491	1,491	1,491
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	8,682	8,791	7,952	7,952
ต้นทุนเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิทางภาษี	1,564	1,618	1,564	1,618
อื่นๆ	(1,373)	(465)	(808)	(283)
รวม	16,668	18,004	16,503	17,347

17. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ยอดคงเหลือของเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินประกอบด้วย

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2561	2560	2561	2560
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	MOR	12,673	-	-	-
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	MLR - 1.75, 3.75 และ 3.80	383,517	85,000	37,517	85,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	MLR - 3.00	-	95,431	-	95,431
รวม		396,190	180,431	37,517	180,431

วงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทฯค้ำประกันโดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทฯ

วงเงินเบิกเกินบัญชีของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทย่อย เงินกู้ยืมระยะสั้นของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยบริษัทฯและที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทย่อย

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	79,316	54,577	75,449	50,314
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,294	3,273	-	-
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	32,168	22,027	22,848	14,530
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	17	54	94	121
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	21,152	13,173	19,304	12,308
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,248	912	1,093	874
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,424	-	863	-
ต้นทุนการก่อสร้างค้างจ่าย	7,684	5,897	7,684	5,897
เงินประกันการก่อสร้าง	45,390	32,658	43,886	30,774
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	191,693	132,571	171,221	114,818

19. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นตั๋วแลกเงิน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.20 ต่อปี และไม่มีหลักประกัน (2560: 5.50 ถึง 6.50 ต่อปี)

20. เงินกู้ยืมระยะยาว

ยอดคงเหลือของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ส่วนของบริษัทฯ:				
บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน)	789,307	603,384	789,307	603,384
ส่วนของบริษัทย่อย:				
บริษัท เพียวสัมมากร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	213,872	144,636	-	-
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	1,003,179	748,020	789,307	603,384
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(177,926)	(80,651)	(130,339)	(36,501)
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	825,253	667,369	658,968	566,883

บริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทฯประกอบด้วยวงเงินกู้ยืมหลายสัญญาจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศวงเงินรวม 3,353 ล้านบาท (2560: 2,650 ล้านบาท) เงินกู้ยืมส่วนใหญ่คิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) ลบอัตราที่กำหนดในสัญญา และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือนหรือชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลอดจำนองหลักประกันให้แก่ลูกค้าที่ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนมีนาคม 2563 ถึงพฤษภาคม 2568 (2560: เดือนกรกฎาคม 2561 ถึงกุมภาพันธ์ 2567)

บริษัทฯจดจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทฯเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทฯ

บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยประกอบด้วยวงเงินกู้ยืมหลายสัญญาจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศวงเงินรวม 452 ล้านบาท (2560: 352 ล้านบาท) เงินกู้ยืมส่วนใหญ่คิดดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของธนาคาร (MLR) ลบอัตราที่กำหนดในสัญญา และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือนและต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 ถึงธันวาคม 2571 (2560: เดือนมีนาคม 2564 ถึงธันวาคม 2565)

เงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยใช้สิทธิการเช่าที่ดินของบริษัทย่อยและการจำนองสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทย่อย

สัญญากู้ยืมส่วนใหญ่ของบริษัทฯและบริษัทย่อยได้ระบุเงื่อนไขที่ต้องปฏิบัติในเรื่องต่างๆ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้จำนวน 1,767 ล้านบาท (2560: 1,723 ล้านบาท)

21. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ต้นปี	15,524	19,890	15,524	19,890
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	2,130	3,478	2,130	3,478
ต้นทุนดอกเบี้ย	399	436	399	436
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(1,922)	(1,454)	(1,922)	(1,454)
กำไรจากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(1,931)	(6,826)	(1,931)	(6,826)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	14,200	15,524	14,200	15,524

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	2,529	3,914
รวมค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน	2,529	3,914

บริษัทฯและบริษัทย่อยคาดว่าจะไม่มีการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า (2560: 2 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทฯและบริษัทย่อย ประมาณ 14.70 ปี (2560: 13.94 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	3.1	2.9
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	6.0	6.0
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	2.9 - 34.4	2.9 - 34.4

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2561		2560	
	เพิ่มขึ้น 0.5 - 1%	ลดลง 0.5 - 1%	เพิ่มขึ้น 0.5 - 1%	ลดลง 0.5 - 1%
อัตราคิดลด	(1)	2	(1)	2

เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2561 สภานิติบัญญัติแห่งชาติได้มีมติผ่านร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ ซึ่งกฎหมายดังกล่าวอยู่ในระหว่างรอประกาศในราชกิจจานุเบกษาพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่นี้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน และมีผลกระทบให้บริษัทฯและบริษัทย่อยมีหนี้สินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเพิ่มขึ้น 3.3 ล้านบาท บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายทันทีในงบกำไรขาดทุนของงวดที่กฎหมายดังกล่าวมีผลบังคับใช้

22. สำรองตามกฎหมาย

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

23. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่สำคัญมีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ต้นทุนขายค่าที่ดิน	304,927	251,707	304,927	251,707
ต้นทุนขายค่างานก่อสร้าง	429,014	361,878	429,014	361,878
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	99,858	89,175	99,858	89,174
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	50,732	45,572	20,309	20,101
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	83,300	74,396	82,221	73,079
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	35,010	30,899	35,010	30,899
ค่าธรรมเนียม	12,689	15,352	11,887	14,911
ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย	55,922	49,886	45,401	40,728

24. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี โดยได้ปรับจำนวนหุ้นสามัญเพื่อสะท้อนผลกระทบของการออกหุ้นปันผลตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 27

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แสดงการคำนวณได้ดังนี้

	งบการเงินรวม					
	กำไรสำหรับปี		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	81,982	56,137	641,800	641,800	0.13	0.09

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	กำไรสำหรับปี		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	55,130	27,176	641,800	641,800	0.09	0.04

25. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ที่นำเสนอต่อคณะกรรมการของกลุ่มบริษัทซึ่งเป็นผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยมีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม									
	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานให้เช่า		ส่วนงานบริการ		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		รวม	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560
รายได้จากภายนอก	1,106	937	105	110	158	159	-	-	1,369	1,206
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	14	14	2	2	(16)	(16)	-	-
รายได้ทั้งสิ้น	1,106	937	119	124	160	161	(16)	(16)	1,369	1,206
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	261	234	61	73	16	21			338	328
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน										
รายได้อื่น									25	6
ค่าใช้จ่ายในการขาย									(50)	(51)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(143)	(155)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน									(65)	(54)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(23)	(18)
กำไรสำหรับปี									82	56

สินทรัพย์ของส่วนงานบริษัทฯและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานให้เช่า		ส่วนงานบริการ		งบการเงินรวม	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7	7	21	13	9	12	37	32
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	2,526	2,404	-	-	-	-	2,526	2,404
เงินมัดจำจ่ายค่าที่ดิน	125	7	-	-	-	-	125	7
ที่ดินรอการพัฒนา	650	340	-	-	-	-	650	340
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,057	803	-	-	1,057	803
อาคารและอุปกรณ์	31	55	14	13	-	-	45	68
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	7	-	-	-	-	-	7	-
สินทรัพย์อื่น							98	143
รวมสินทรัพย์							4,545	3,797

บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้เกณฑ์ในการกำหนดราคาระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

บริษัทฯและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2561 และ 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

26. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯและพนักงานบริษัทฯได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530โดยบริษัทฯและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 5 ถึง 10 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อเบอร์ดีน สแตนดาร์ด (ประเทศไทย) จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯในระหว่างปี 2561 บริษัทฯรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 4.4 ล้านบาท (2560: 4.0 ล้านบาท)

27. เงินปันผลจ่าย

เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2561 ที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี 2560 แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวน 32 ล้านบาท บริษัทฯได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วในวันที่ 17 พฤษภาคม 2561

เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2560 ที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี 2559 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.10 บาท รวมมูลค่า 58.94 ล้านบาท โดยจ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในอัตรา 11.25 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 52.39 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสด อัตราหุ้นละ 0.01111 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 6.55 ล้านบาท บริษัทฯได้จ่ายหุ้นปันผลและจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดดังกล่าวในวันที่ 9 พฤษภาคม 2560

28. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

28.1 การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯและบริษัทย่อยเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าและการจัดให้มีสาธารณูปโภคเป็นจำนวนเงินรวมประมาณ 409 ล้านบาท (2560: 341 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 405 ล้านบาท (2560: 337 ล้านบาท))

28.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน ดังนี้

ก) บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างสำรวจ ออกแบบ และก่อสร้างโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อยที่ต้องจ่ายชำระในอนาคตเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 79 ล้านบาท (2560: 122 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: 43 ล้านบาท (2560: 120 ล้านบาท))

ข) บริษัทฯมีภาระผูกพันที่จะต้องทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มีการทำสัญญาซื้อขายกับลูกค้าแล้วให้แล้วเสร็จ เป็นจำนวนเงินประมาณ 12 ล้านบาท (2560: 5 ล้านบาท)

ค) บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเป็นจำนวนเงิน 293 ล้านบาท (2560: 17 ล้านบาท) (เฉพาะของบริษัทฯ: ไม่มี (2560: 17 ล้านบาท))

28.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าป้ายโฆษณา พื้นที่ในอาคาร รถยนต์ และอุปกรณ์ โดยอายุของสัญญาดังกล่าวมีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 5 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
จ่ายชำระภายใน				
ภายใน 1 ปี	4.2	1.7	5.4	2.7
1 ถึง 5 ปี	-	0.1	-	1.3

บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ซึ่งเกี่ยวข้องกับการให้เช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคารศูนย์การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าวดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
รับชำระภายใน				
ภายใน 1 ปี	48	55	27	30
1 ถึง 5 ปี	75	78	72	72
มากกว่า 5 ปี	109	119	169	181

28.4 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับค่าบริการทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าโฆษณาและค่าบริหารจัดการ โดยอายุของสัญญาดังกล่าวมีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 3 ปี

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาบริการ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
จ่ายชำระภายใน				
ภายใน 1 ปี	34	32	31	31
1 ถึง 3 ปี	-	-	-	1

28.5 ภาระผูกพันอื่น

ในปี 2549 บริษัทฯได้ขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 11 หลัง โดยลูกค้าของบริษัทฯได้รับเงินกู้ที่มีการจำนองเป็นประกันจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งสำหรับการซื้อบ้านพร้อมที่ดินดังกล่าว เนื่องจากบ้านพร้อมที่ดินข้างต้นอยู่นอกผังจัดสรรในโครงการแห่งหนึ่งของบริษัทฯ ธนาคารจึงขอให้บริษัทฯให้คำมั่นกับธนาคารว่าบริษัทฯจะซื้อทรัพย์ที่จำนองคืนจากลูกค้าในกรณีที่ลูกค้าไม่มีทางเข้า - ออก หรือลูกค้าผิดนัดชำระหนี้กับธนาคารและจะชำระยอดหนี้ที่ค้างชำระของลูกค้าต่อธนาคารพาณิชย์ในราคาเท่ากับยอดหนี้ที่ค้างชำระหรือราคาตลาดของทรัพย์ที่จำนองแล้วแต่จำนวนใดที่สูงกว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ยอดหนี้คงค้างของลูกค้ากับธนาคารคงเหลือจำนวน 6.9 ล้านบาท (2560: 9.6 ล้านบาท)

29. เครื่องมือทางการเงิน

29.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯและบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น และเงินกู้ยืมระยะยาว บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวเนื่องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม และลูกหนี้อื่น ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯและบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของบริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมากราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯและบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม และลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น และเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561				
	งบการเงินรวม				
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	20	19	39	0.10 - 0.38
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	13	13	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	37	37	-
หนี้สินทางการเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	38	358	-	396	3.75, 3.80, MLR - 1.75 และ MOR
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	157	-	-	157	5.00 - 7.60
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	200	-	-	200	6.20
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	192	192	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,003	-	1,003	MLR - 1.00 ถึง MLR - 2.00

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560				
	งบการเงินรวม				
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	5	40	45	0.13 - 0.75
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	38	38	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	32	32	-
หนี้สินทางการเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	85	95	-	180	3.78, 3.80 และ MLR - 3.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	295	-	-	295	5.50 - 6.50
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	133	133	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	748	-	748	MLR - 1.00 ถึง MLR - 1.85

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	10	18	28	0.37 - 0.38
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	13	13	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	60	-	-	60	6.00 - 7.60
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	24	24	-
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	38	-	-	38	3.75 และ 3.80
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	100	-	-	100	5.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	200	-	-	200	6.20
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	171	171	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	789	-	789	MLR - 1.00 ถึง MLR - 1.85

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560				
	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	3	40	43	0.13 - 0.75
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	38	38	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	23	23	-
หนี้สินทางการเงิน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	85	95	-	180	3.78, 3.80 และ MLR - 3.00
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	295	-	-	295	5.50 - 6.50
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้	-	-	115	115	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	603	-	603	MLR - 1.0 ถึง MLR - 1.85

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากธุรกรรมทางการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อยอยู่ในรูปสกุลเงินบาท

29.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯและบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

30. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯและบริษัทย่อยคือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทางการเงินที่เหมาะสมและการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

กลุ่มบริษัทบริหารจัดการสถานะของทุนโดยใช้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity Ratio) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.8:1 (2560: 0.6:1) (เฉพาะบริษัทฯ: 0.6:1 (2560: 0.5:1))

31. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2562 มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯเพื่ออนุมัติเรื่องการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2561 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.07 บาท รวมเป็นเงินปันผลจ่ายจำนวน 44.93 ล้านบาท

32. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทฯเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2562