

## 12. รายการระหว่างกัน

### 12.1 รายการระหว่างกันของบริษัทในกลุ่ม PF

#### 1. รายการระหว่างกันของ PF กับบริษัทย่อย

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2562	ปี 2561	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์เพื่อ เช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์เพื่อ เช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่น ๆ	
เงินให้กู้ยืม													บริษัทให้บริษัทย่อยกู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้ในการดำเนินงาน <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทย่อย โดยอัตราดอกเบี้ยกำหนดจากต้นทุนทางการเงินของบริษัท+ 0.25% ต่อปี และฝ่ายจัดการเชื่อมั่นว่าบริษัทย่อยสามารถคืนเงินกู้ยืมได้
1 ม.ค.	7,215	6,235	3,180	3,576	408	51	-	3,285	2,600	242	108	-	
กู้เพิ่ม	3,408	2,554	1,251	2,021	136	-	-	1,395	993	166	-	-	
(ชำระคืน)	(1,150)	(1,557)	(1,130)	-	-	(20)	-	(1,500)	-	-	(57)	-	
เงินรับจากการยกเลิกสัญญาแลกเปลี่ยน	(100)	-	-	(100)	-	-	-	-	-	-	-	-	
(ค่าธรรมเนียมกู้ยืมเงิน)	-	(17)	-	-	-	-	-	-	(17)	-	-	-	
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการกู้ยืม	17	-	-	17	-	-	-	-	-	-	-	-	
ผลต่างแปลงค่าเงิน	(109)	-	-	(109)	-	-	-	-	-	-	-	-	
31 ธ.ค.	9,281	7,215	3,301	5,405	544	31	-	3,180	3,576	408	51	-	
ดอกเบี้ยค้างรับ													
1 ม.ค.	189	167	82	79	28	-	-	99	59	8	1	-	
ดอกเบี้ยรับ	395	279	196	164	32	3	-	173	81	20	5	-	
(รับชำระ)	(343)	(257)	(231)	(111)	-	(1)	-	(190)	(61)	-	(6)	-	
31 ธ.ค.	241	189	47	132	60	2	-	82	79	28	-	-	

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2562	ปี 2561	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์เพื่อ เช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์เพื่อ เช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	
ทดรองจ่ายค่าที่ดิน ลูกหนี้	2	2	2	-	-	-	-	2	-	-	-	-	บริษัทโอนเงินทดรองจ่ายค่าที่ดินให้เป็นของ บริษัทย่อย เพื่อให้บริษัทย่อยเป็นผู้พัฒนา โครงการบนที่ดินแปลงดังกล่าวและเพื่อให้ เป็นไปตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน ผู้สนับสนุนเงินกู้ยืมโครงการ โดยโอนในราคา ทุน <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการ ดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย และเป็นไปตาม เงื่อนไขของสถาบันการเงินผู้สนับสนุนเงิน กู้ยืมของโครงการ 2) ราคาโอนเท่ากับราคาทุน
ทดรองจ่ายค่าใช้จ่าย ดำเนินงาน ลูกหนี้	18	32	-	18	-	-	-	-	32	-	-	-	บริษัททดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงานให้แก่ บริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเช่าและโรงแรมซึ่งประกอบธุรกิจใน ต่างประเทศ อาทิ ค่าใช้จ่ายเดินทาง ค่า ประชาสัมพันธ์ ฯลฯ เนื่องจากค่าใช้จ่าย ดังกล่าวเกิดขึ้นในประเทศไทย <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2562	ปี 2561	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ เช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ เช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	
ขายที่ดิน รายได้จากการ ขายที่ดิน ต้นทุน	2  1	363  300	2  1	-  -	-  -	-  -	-  -	363  300	-  -	-  -	-  -	-  -	บริษัทขายที่ดินรอการพัฒนาให้แก่บริษัทย่อย เพื่อวัตถุประสงค์การจัดหาที่ดินของบริษัทย่อย และขายถนนภายในโครงการให้แก่บริษัทย่อยเพื่อวัตถุประสงค์การถือกรรมสิทธิ์ถนนแทนบริษัท เพื่อให้บริษัทไม่ต้องยกถนนในโครงการเป็นทางสาธารณะประโยชน์ <b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b> 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย และการให้บริษัทในกลุ่มถือกรรมสิทธิ์ถนนแทนเป็นธรรมเนียมปฏิบัติโดยทั่วไปของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2) บริษัทและบริษัทย่อยมีการกำหนดราคาร่วมกัน
ซื้อที่ดิน ต้นทุน	1	33	1	-	-	-	-	33	-	-	-	-	บริษัทซื้อที่ดินรอการพัฒนาจากบริษัทย่อย เพื่อวัตถุประสงค์การจัดหาที่ดินของบริษัทและซื้อถนนภายในโครงการจากบริษัทย่อย เพื่อวัตถุประสงค์การถือกรรมสิทธิ์ถนนแทนบริษัทย่อย เพื่อให้บริษัทย่อยไม่ต้องยกถนนในโครงการเป็นทางสาธารณะประโยชน์ <b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b> 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย และการถือกรรมสิทธิ์ถนนแทนเป็นธรรมเนียมปฏิบัติโดยทั่วไปของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 2) บริษัทและบริษัทย่อยมีการกำหนดราคาร่วมกัน

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2562	ปี 2561	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์เพื่อ เช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์เพื่อ เช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	
ให้เข้าพื้นที่สโมสร รายได้อื่น	4	3	-	-	-	-	4	-	-	-	-	3	บริษัทให้บริษัทย่อยเข้าพื้นที่สโมสรและห้อง ชุดในโครงการของบริษัทเพื่อใช้เป็นสถาน ประกอบการร้านสะดวกซื้อ <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการ ดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย 2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับ บุคคลภายนอก
เข้าพื้นที่ศูนย์การค้า ค่าเช่า	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	บริษัทเข้าพื้นที่ศูนย์การค้าของบริษัทย่อยเพื่อ ใช้เป็นสำนักงานขาย <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการ ดำเนินธุรกิจของบริษัท 2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับ บุคคลภายนอก
ว่าจ้างผลิตชิ้นส่วน สำเร็จรูปและก่อสร้าง มูลค่าสัญญา ต้นทุนค่าก่อสร้าง เงินล่วงหน้าผู้รับเหมา เจ้าหนี้การค้า	257 296 - 129	395 439 1 44	- - - -	- - - -	- - - -	257 296 - 129	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	395 439 1 44	- - - -	บริษัทว่าจ้างบริษัทย่อยผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูป และว่าจ้างก่อสร้าง <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการ ดำเนินธุรกิจของบริษัท 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกัน โดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร
ซื้อสินค้าและบริการ ค่าใช้จ่ายในการขาย	1	2	-	1	-	-	-	-	2	-	-	-	บริษัทซื้อสินค้าและบริการจากบริษัทย่อย <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการ ดำเนินธุรกิจของบริษัท 2) ราคาเป็นเช่นเดียวกับบุคคลภายนอก

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2562	ปี 2561	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์เพื่อ เช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์เพื่อ เช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	
ค้างชำระเงิน เจ้าหนี้อื่น	10	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	บริษัทค้างชำระเงินค่าใช้จ่ายในการบริหารซึ่ง บริษัทย่อยทตรงจ่ายให้ <b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b> 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน
ซื้อเครื่องมือเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องจักร	-	3	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	บริษัทซื้อเครื่องมือเครื่องจักรที่ใช้ในการ ก่อสร้างจากบริษัทย่อย <b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b> รายการดังกล่าวมีการตกลงราคาระหว่างกัน ในราคาตามบัญชี
เรียกเก็บค่าธรรมเนียม การใช้สินเชื่อ (Commitment Fee) ลูกหนี้	4	-	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-	บริษัทเรียกเก็บ Commitment Fee ที่จ่าย ให้แก่ธนาคารซึ่งบริษัทกู้ยืมเงินมาเพื่อนำไป ให้บริษัทย่อยกู้ยืมต่อเพื่อนำไปใช้ในการ ดำเนินงาน <b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b> 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) ราคาที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2562	ปี 2561	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ิมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ิมทรัพย์เพื่อ เช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ิมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ิมทรัพย์เพื่อ เช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่นๆ	
กู้ยืมเงิน													บริษัทกู้ยืมเงินจากบริษัทย่อยเพื่อใช้เป็น เงินทุนหมุนเวียน <b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b> รายการดังกล่าวเป็นการบริหารสภาพคล่อง ของบริษัทในกลุ่ม โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ย เงินกู้ยืมระหว่างกันอ้างอิงจากต้นทุนทาง การเงินถัวเฉลี่ยของกลุ่มบริษัท
1 ม.ค.	78	284	78	-	-	-	-	284	-	-	-	-	
กู้เพิ่ม	715	31	715	-	-	-	-	31	-	-	-	-	
(ชำระคืน)	(168)	(237)	(168)	-	-	-	-	(237)	-	-	-	-	
31 ธ.ค.	625	78	625	-	-	-	-	78	-	-	-	-	
ดอกเบี้ยค้างจ่าย													
1 ม.ค.	1	1	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	
ดอกเบี้ยจ่าย	7	13	7	-	-	-	-	13	-	-	-	-	
(ชำระดอกเบี้ย)	(2)	(13)	(2)	-	-	-	-	(13)	-	-	-	-	
31 ธ.ค.	6	1	6	-	-	-	-	1	-	-	-	-	
ค้าประกัน													บริษัทเข้าค้าประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อย กับสถาบันการเงิน <b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b> รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล และ เป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของ บริษัทย่อย เนื่องจากมีความจำเป็นจะต้อง ปฏิบัติตามเงื่อนไขในการขอรับการสนับสนุน วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการ ดำเนินธุรกิจ
วงเงิน	7,508	9,422	7,482	-	-	-	26	9,407	-	-	-	15	
เงินปันผล													บริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย <b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b> รายการดังกล่าวเป็นไปตามมติที่ประชุม คณะกรรมการของบริษัทย่อย
รายได้เงินปันผล	409	21	400	9	-	-	-	-	2	-	19	-	

## 2. รายการระหว่างกันของ PF กับบริษัทร่วมค้า

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มผู้ร่วมทุน (ล้านบาท)				ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มผู้ร่วมทุน (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2562	ปี 2561	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ ร่วมทุน HKL	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจ บริการและ ธุรกิจ สาธารณูปโภค ร่วมทุน TU	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ ร่วมทุน HKL	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจ บริการและ ธุรกิจ สาธารณูปโภค ร่วมทุน TU	
เงินให้กู้ยืม											บริษัทให้บริษัทร่วมค้ากู้ยืมเงิน และซื้อหุ้นกู้ระยะ สั้น/ระยะยาวที่ออกโดยบริษัทร่วมค้า  <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) รายการดังกล่าวเป็นการให้ความช่วยเหลือทาง การเงินแก่บริษัทร่วมค้า โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ย ไม่ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของบริษัท + 0.25% ต่อปี 2) การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท และฝ่ายจัดการเชื่อมั่นว่าบริษัทร่วมค้า สามารถคืนเงินกู้ยืมได้
1 ม.ค.	690	-	622	-	68	-	-	-	-	-	
ถูกเพิ่ม	3,120	1,419	2,333	-	787	-	1,045	306	68	-	
(ชำระคืน)	(1,802)	(729)	(1,419)	-	(383)	-	(423)	(306)	-	-	
31 ธ.ค.	2,008	690	1,536	-	472	-	622	-	68	-	
ดอกเบี้ยค้างรับ											
1 ม.ค.	7	-	5	-	2	-	-	-	-	-	
ดอกเบี้ยรับ	72	24	56	-	16	-	16	5	3	-	
(รับชำระ)	(52)	(17)	(37)	-	(15)	-	(11)	(5)	(1)	-	
31 ธ.ค.	27	7	24	-	3	-	5	-	2	-	
ขายที่ดิน											บริษัทขายที่ดินรอการพัฒนาและที่พัฒนาแล้วใน โครงการของบริษัทให้แก่บริษัทร่วมค้า เพื่อให้บริษัท ร่วมค้านำไปพัฒนาโครงการ  <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อให้บริษัทสามารถ พัฒนาโครงการให้เป็นไปตามแผนงาน 2) ราคาและเงื่อนไขการชำระเงินเป็นไปตามที่บริษัท และผู้ร่วมทุนกำหนดร่วมกัน ซึ่งอ้างอิงมาจากราคา ตลาด
รายได้จากการ ขายที่ดิน	2,544	2,369	1,101	281	1,145	-	1,696	673	-	-	
ต้นทุน	1,127	1,313	306	166	655	-	919	394	-	-	

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มผู้ร่วมทุน (ล้านบาท)				ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มผู้ร่วมทุน (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2562	ปี 2561	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ ร่วมทุน HKL	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจ บริการและ ธุรกิจ สาธารณูปโภค ร่วมทุน TU	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ ร่วมทุน HKL	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจ บริการและ ธุรกิจ สาธารณูปโภค ร่วมทุน TU	
รับจ้างดำเนินการ เตรียมความพร้อมใน การพัฒนาโครงการ รายได้อื่น	-	34	-	-	-	-	34	-	-	-	บริษัทรับจ้างดำเนินการเตรียมความพร้อมในการ พัฒนาโครงการให้แก่บริษัทร่วมค้า <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนิน ธุรกิจของบริษัทร่วมค้า 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่บริษัทและบริษัทร่วม ค้ากำหนดร่วมกัน
ดำเนินการจัดหาที่ดิน ให้แก่บริษัทร่วมค้า รายได้อื่น ลูกหนี้	-	6	-	-	-	-	-	-	6	-	บริษัทเรียกเก็บค่าดำเนินการจัดหาที่ดินจากบริษัท ร่วมค้าเนื่องจากจัดทำก่อนเริ่มจัดตั้งบริษัทร่วมค้า <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนิน ธุรกิจของบริษัทร่วมค้า 2) บริษัทและบริษัทร่วมค้ามีการกำหนดราคา ร่วมกัน
	-	6	-	-	-	-	-	-	6	-	
รับจ้างพัฒนาโครงการ บริหารงานขายและ จัดการทั่วไป รายได้จากการ บริหารจัดการ ลูกหนี้	80	14	6	45	29	-	8	6	-	-	บริษัทรับจ้างพัฒนาโครงการ บริหารงานขายและ จัดการทั่วไปให้แก่บริษัทร่วมค้า <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนิน ธุรกิจของบริษัทร่วมค้า 2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่บริษัทและบริษัทร่วม ค้ากำหนดร่วมกัน
	18	8	-	13	5	-	8	-	-	-	



รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มผู้ร่วมทุน (ล้านบาท)				ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มผู้ร่วมทุน (ล้านบาท)				ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2562	ปี 2561	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ ร่วมทุน HKL	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจ บริการและ ธุรกิจ สาธารณูปโภค ร่วมทุน TU	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ ร่วมทุน HKL	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มพัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจ บริการและ ธุรกิจ สาธารณูปโภค ร่วมทุน TU	
ว่าจ้างติดตั้งระบบ ผลิตไฟฟ้าด้วยเซลล์ แสงอาทิตย์											บริษัทว่าจ้างบริษัทร่วมค้าติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าด้วย เซลล์แสงอาทิตย์ในโครงการของบริษัท <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนิน ธุรกิจของบริษัท 2) ราคาว่าจ้างเป็นราคาที่บริษัทและบริษัทร่วมค้า ตกลงกัน
มูลค่าสัญญา	2	-	-	-	-	2	-	-	-	-	
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	

3. รายการระหว่างกันของบริษัทย่อย กับบริษัทย่อย

บริษัทย่อย และรายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2562	ปี 2561	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์เพื่อ เช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์เพื่อ เช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่น ๆ	
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด (EP) ว่าจ้างผลิตชิ้นส่วน สำเร็จรูปและ ก่อสร้าง													EP ว่าจ้างบริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจก่อสร้างผลิต ชิ้นส่วนสำเร็จรูปที่ใช้ในการก่อสร้างและ ว่าจ้างก่อสร้าง
มูลค่าสัญญา	71	172	-	-	-	71	-	-	-	-	172	-	<u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u>
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	110	191	-	-	-	110	-	-	-	-	191	-	1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน
เจ้าหนี้การค้า	13	21	-	-	-	13	-	-	-	-	21	-	การดำเนินงานธุรกิจของ EP
													2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนด
													ร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร
บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด (BD) ว่าจ้างก่อสร้าง													BD ว่าจ้างบริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจก่อสร้าง ก่อสร้างอาคารชุด
มูลค่าสัญญา	38	673	-	-	-	38	-	-	-	-	673	-	<u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u>
ต้นทุนค่าก่อสร้าง	387	75	-	-	-	387	-	-	-	-	75	-	1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน
เงินจ่ายล่วงหน้า	1	37	-	-	-	1	-	-	-	-	37	-	การดำเนินงานธุรกิจของ BD
ผู้รับเหมา													2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนด
เจ้าหนี้การค้า	68	26	-	-	-	68	-	-	-	-	26	-	ร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร

บริษัทย่อย และรายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2562	ปี 2561	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์เพื่อ เช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์เพื่อ เช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่น ๆ	
บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ โนน จำกัด (R9) ว่าจ้างผลิตชิ้นส่วน สำเร็จรูปและ ก่อสร้าง													R9 ว่าจ้างบริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจก่อสร้าง ผลิตชิ้นส่วนสำเร็จรูปที่ใช้ในการก่อสร้าง และว่าจ้างก่อสร้าง
มูลค่าสัญญา	14	25	-	-	-	14	-	-	-	-	25	-	<u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u>
ต้นทุน	18	28	-	-	-	18	-	-	-	-	28	-	1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินธุรกิจของ R9
ค่าก่อสร้างบ้าน เจ้าหน้าที่การค้า	6	3	-	-	-	6	-	-	-	-	3	-	2) อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนด ร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร
ให้เข้าพื้นที่ รายได้ค่าเช่า	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	R9 ให้บริษัทย่อยกลุ่มบริการและ สาธารณูปโภคเข้าพื้นที่สโมสรในโครงการ ของบริษัท เพื่อใช้เป็นสถานที่ประกอบการ ร้านสะดวกซื้อ
													<u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u>
													1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย
													2) ราคาและเงื่อนไขเป็นเช่นเดียวกับ บุคคลภายนอก
Property Perfect International Pte.Ltd. (PPI) คิดค่าใช้จ่ายจาก บริษัทย่อย													PPI เรียกเก็บค่าที่ปรึกษาจากบริษัทย่อย กลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและ โรงแรมแห่งหนึ่ง
รายได้อื่น	3	3	-	3	-	-	-	-	3	-	-	-	<u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u>
													1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้น จริง
													2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน

บริษัทย่อย และรายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2562	ปี 2561	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ิมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ิมทรัพย์เพื่อ เช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ิมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ิมทรัพย์เพื่อ เช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่น ๆ	
Kiroro Resort Holdings Co. Ltd. (KRH)* ให้กู้ยืมเงิน													KRH ให้ บริษัท ย่อย ก ลุ่ม พัฒ นา อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรมกู้ยืม เงินเพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดย คิดดอกเบี้ยในอัตรา 2% ต่อปี ต่อมาในปี 2562 KRH, KA, KH และ KRD ได้ควบ รวมกิจการ โดยรวมสินทรัพย์และหนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นด้วยมูลค่าตามบัญชี ของแต่ละบริษัท <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) การให้กู้ยืมเงินเป็นการให้ความ ช่วยเหลือทางการเงินของบริษัทย่อย 2) การควบรวมกิจการเป็นไปตามมูลค่า ตามบัญชีและอยู่ภายใต้การควบคุมสูงสุด โดยกลุ่มกิจการเดียวกันทั้งก่อนและหลัง รวมกิจการ
เงินให้กู้ยืม	-	868	-	-	-	-	-	-	868	-	-	-	
ดอกเบี้ยรับ	16	14	-	16	-	-	-	-	14	-	-	-	
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	65	-	-	-	-	-	-	65	-	-	-	
ทดรองจ่ายค่าใช้จ่าย ดำเนินงาน ลูกหนี้	-	211	-	-	-	-	-	-	211	-	-	-	KRH ทดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงานให้แก่ บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ เช่าและโรงแรม <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้น จริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน

\* KRH ควบรวมกิจการกับ KA, KH และ KRD เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2562 โดย KA, KH และ KRD จัดทะเบียนเลิกกิจการ

บริษัทย่อย และรายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2562	ปี 2561	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์เพื่อ เช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์เพื่อ เช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่น ๆ	
Kiroro Resort Holdings Co. Ltd. (KRH) (ต่อ) ให้เช่าทรัพย์สิน รายได้ค่าเช่า	157	193	-	157	-	-	-	-	193	-	-	-	KRH ให้ บริษัท ย่อย ก ลุ่ม พัฒ นา อสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรมเช่า ทรัพย์สินเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ โรงแรม <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินงานของบริษัทย่อย 2) อัตราค่าเช่าเป็นอัตราที่กำหนดร่วมกัน
Kiroro Associates Co., Ltd. (KA) ทดรองจ่ายค่าใช้จ่าย ดำเนินงาน ลูกหนี้	-	29	-	-	-	-	-	-	29	-	-	-	KA ทดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงานให้แก่ บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ เช่าและโรงแรม <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้น จริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน
ให้บริการแก่บริษัท ย่อย รายได้ค่าบริการ	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	KA ให้บริการลานสกีแก่บริษัทย่อยกลุ่ม พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและ โรงแรม <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการ ดำเนินงานธุรกิจของบริษัทย่อย

บริษัทย่อย และรายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2562	ปี 2561	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์เพื่อ เช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่น ๆ	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์เพื่อ เช่าและ โรงแรม	กลุ่มธุรกิจ ค้าปลีก	กลุ่มธุรกิจ ก่อสร้าง	กลุ่มธุรกิจ บริการและ อื่น ๆ	
Kiroro Hotel Co., Ltd. (KH) ทดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ลูกหนี้	-	33	-	-	-	-	-	-	33	-	-	-	KH ทดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงานให้แก่บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน
ให้บริการแก่บริษัทย่อย รายได้ค่าบริการ	3	1	-	3	-	-	-	-	1	-	-	-	KH ให้บริการแก่บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทย่อย
Kiroro Resort Development Co., Ltd. (KRD) ทดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ลูกหนี้	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	KRD ทดรองจ่ายค่าใช้จ่ายดำเนินงานให้แก่บริษัทย่อยกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและโรงแรม <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> 1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นจริง 2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน

4. รายการระหว่างกันของบริษัทย่อย กับบริษัทร่วมค้า

รายการ	มูลค่ารวม (ล้านบาท)		ปี 2562 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ปี 2561 มูลค่ารายการแยกตามกลุ่มธุรกิจ (ล้านบาท)					ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2562	ปี 2561	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์ ร่วมทุน HKL	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์ ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์ ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม ร่วมทุน NISADE*	กลุ่มธุรกิจ บริการและ ธุรกิจ สาธารณูปโภค ร่วมทุน TU	กลุ่มธุรกิจ พัฒนา อสังหา ริมทรัพย์ ร่วมทุน HKL	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์ ร่วมทุน SEKISUI	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์ ร่วมทุน SUMITOMO	กลุ่มธุรกิจ พัฒนาอสังหา ริมทรัพย์ เพื่อเช่าและ โรงแรม ร่วมทุน NISADE*	กลุ่มธุรกิจ บริการและ ธุรกิจ สาธารณูปโภค ร่วมทุน TU	
<p>วางจ้างติดตั้งระบบ ผลิตไฟฟ้าด้วยเซลล์ แสงอาทิตย์</p> <p>มูลค่าสัญญา ต้นทุนค่าก่อสร้าง</p>	<p>3</p> <p>1</p>	<p>-</p> <p>-</p>	-	-	-	-	<p>3</p> <p>1</p>	-	-	-	-	-	<p>บริษัทย่อยว่าจ้างบริษัทร่วมค้าติดตั้ง ระบบผลิตไฟฟ้าด้วยเซลล์แสงอาทิตย์ใน โครงการของบริษัทย่อย</p> <p><b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b></p> <p>1) รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุน การดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย</p> <p>2) ราคาว่าจ้างเป็นราคาที่บริษัทย่อยและ บริษัทร่วมค้าตกลงกัน</p>
<p>ทดรองจ่ายค่าใช้จ่าย ดำเนินงาน</p> <p>ลูกหนี้</p>	<p>4</p>	-	-	-	-	<p>4</p>	-	-	-	-	-	-	<p>บริษัทย่อย ทดรองจ่ายค่าใช้จ่าย ดำเนินงานให้แก่บริษัทร่วมค้า</p> <p><b>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</b></p> <p>1) รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้น จริง</p> <p>2) จำนวนที่เรียกเก็บเท่ากับราคาทุน</p>

\* KRHI จัดตั้งบริษัทร่วมทุน Hokkaido Holiday Services Company Limited ร่วมกับ Niseko Alpine Developments Company Limited (“NISADE”) เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2562

5. รายการระหว่างกันของบริษัทย่อย กับบุคคลและนิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง

รายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท) นิติบุคคลที่เกี่ยวข้อง		ลักษณะรายการ เหตุผลและความจำเป็น และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ
	ปี 2562	ปี 2561	
บริษัท ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพ จำกัด (U&I) รับจ้างก่อสร้าง			บริษัทย่อยกลุ่มธุรกิจก่อสร้างรับจ้างก่อสร้างอาคารห้องเย็นให้แก่บ.ควีน โพรเซ่นฯ <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> อัตราค่าบริการเป็นราคาที่กำหนดร่วมกันโดยพิจารณาจากต้นทุนบวกกำไร
มูลค่าสัญญา	-	-	
รายได้รับจ้างก่อสร้าง	-	-	
เงินรับล่วงหน้า	-	1	
ลูกหนี้	-	22	



## 12.2 รายการระหว่างกันของบริษัทในกลุ่ม TPROP

บุคคลและกิจการที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทร่วม การร่วมค้า และบุคคลหรือกิจการซึ่งมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเหนือบริษัท ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการของบริษัท ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น และกิจการที่ถูกควบคุมหรือถูกควบคุมร่วมโดยบุคคลเหล่านั้น ถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท

### 1. บริษัทใหญ่

กลุ่มกิจการถูกควบคุมโดยบุคคลหรือกิจการดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ประเทศที่จดทะเบียน	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	
			พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่	ประเทศไทย	94.60	94.60

จำนวนหุ้นที่เหลือร้อยละ 5.40 ถือโดยบุคคลทั่วไป

### 2. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการมีรายการค้ากับบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการค้าดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกันระหว่างกลุ่มกิจการและบริษัทเหล่านั้น และเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสรุปได้ดังนี้

	นโยบายการกำหนดราคา
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>	
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ราคาต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม
รายได้จากการบริหารจัดการ	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	ดอกเบี้ยในอัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของบริษัทบวกด้วยอัตราคงที่ อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือน ร้อยละ 6.25 ต่อปี และ 9.00 ต่อปี
เงินปันผลรับ	อัตราตามที่ประกาศจ่าย
รายได้อื่น	ราคาต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยจ่าย	THBFIX (12 เดือน) บวกด้วยอัตราคงที่
<u>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</u>	
รายได้จากการบริหารจัดการ	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของบริษัทบวกด้วยอัตราคงที่

## นโยบายการกำหนดราคา

และ MLR ลดด้วยอัตราคงที่ สำหรับครั้งแรกที่ให้กู้ยืมและพิจารณาปรับ  
ดอกเบี้ยร่วมกันทุกๆ 6 เดือน

ราคาตามสัญญา

รายได้อื่น

รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายได้ค่าบริการ

ดอกเบี้ยรับ

เงินปันผลรับ

ค่าเช่าจ่าย

ราคาตามสัญญา

อัตราดอกเบี้ยตามประกาศธนาคารพาณิชย์

อัตราตามที่ประกาศจ่าย

ราคาตามสัญญา

รายการต่อไปนี้เป็นการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>รายได้จากการบริหารจัดการ</b>				
การร่วมค้า	75,000,000	54,150,000		
<b>ดอกเบี้ยรับ</b>				
บริษัทย่อย			18,203,673	18,213,515
การร่วมค้า	20,795,199	10,034,509		
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,187,942	1,144,942		
	21,845,161	11,179,451	18,203,673	18,213,515
<b>เงินปันผลรับ</b>				
บริษัทย่อย			4,924,500	653,415
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	10,530,000	7,669,350		
	10,530,000	7,669,350	4,924,500	653,415
<b>รายได้อื่น</b>				
การร่วมค้า	784,453			
<b>กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน</b>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	10,689			
<b>ต้นทุนการให้เช่าและบริหาร</b>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	2,380,154	30,176,762		
<b>ค่าเช่าจ่าย</b>				
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	131,159,517	131,146,262		
<b>ค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>				
บริษัทย่อย			730	981
<b>ดอกเบี้ยจ่าย</b>				
บริษัทย่อย			1,824,418	1,409,877

## 3. ยอดค้างชำระที่เกิดจากการซื้อขายสินค้าและบริการ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>ลูกหนี้การค้า</b>				
การร่วมค้า	5,000	-	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	7,886	444,851	-	-
	12,886	444,851	-	-
<b>ลูกหนี้อื่น</b>				
บริษัทย่อย	-	-	876,015	791,461
การร่วมค้า	28,498	-	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	9,611,556	-	-	-
	9,640,054	-	876,015	791,461
<b>ดอกเบี้ยค้างรับ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	97,744,340	109,540,667
การร่วมค้า	9,778,397	6,858,844	-	-
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	128,504	123,561	-	-
	9,906,901	6,982,405	97,744,340	109,540,667
<b>เงินประกันสัญญาเช่า</b>				
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	88,000,000	88,000,000	-	-
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>				
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	14,407,200	14,407,200	-	-
<b>เจ้าหนี้อื่น</b>				
บริษัทย่อย	-	-	12,437,324	12,437,324
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	-	2,595,179	-	-
	-	2,595,179	12,437,324	12,437,324
<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>				
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	16,240,000	16,240,000	-	-
<b>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</b>				
บริษัทย่อย	-	-	3,234,295	1,409,877
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	29,320,000	19,470,000	-	-
	29,320,000	19,470,000	3,234,295	1,409,877

## 4. เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>รายการหมุนเวียน</b>				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
แก่บริษัทย่อย	-	-	929,900,000	929,900,000
แก่การร่วมค้า	-	315,000,000	-	-
รวม	-	315,000,000	929,900,000	929,900,000
<b>รายการไม่หมุนเวียน</b>				
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
แก่การร่วมค้า	395,000,000	-	-	-
รวม	395,000,000	-	929,900,000	929,900,000
<b>เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันรวม</b>	<b>395,000,000</b>	<b>315,000,000</b>	<b>929,900,000</b>	<b>929,900,000</b>

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	บาท	บาท
<b>บริษัทย่อย</b>		
ยอดคงเหลือต้นปี	-	929,900,000
เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	-	929,900,000
<b>การร่วมค้า</b>		
ยอดคงเหลือต้นปี	315,000,000	-
เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	80,000,000	-
ยอดคงเหลือปลายปี	395,000,000	-

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าในการให้กู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำของธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) บวกด้วยอัตราคงที่ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.00 ต่อปี ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของบริษัทบวกด้วยอัตราคงที่ และ MLR ลบด้วยอัตราคงที่ สำหรับครั้งแรกที่ให้กู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกันทุกๆ 6 เดือน มูลค่ายุติธรรมของเงินให้กู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราดอกเบี้ยไม่มีสาระสำคัญ มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ย และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

## 5. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
บริษัทย่อย	145,000,000	145,000,000
รวม	145,000,000	145,000,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

## 6. ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญของกิจการ

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการรวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	125,940,542	99,799,939	14,857,123	12,656,188
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	4,488,628	2,882,466	1,762,125	534,451
รวม	130,429,170	102,682,405	16,619,248	13,190,639

## 12.3 รายการระหว่างกันของบริษัทในกลุ่ม GRAND

บุคคลและกิจการที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมิอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทร่วม การร่วมค้า และบุคคลหรือกิจการซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือบริษัท ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการของบริษัท ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น และกิจการที่ถูกควบคุมหรือถูกควบคุมร่วมโดยบุคคลเหล่านั้น ถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท

### 1. บริษัทใหญ่

กลุ่มกิจการถูกควบคุมโดยบุคคลหรือกิจการดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ประเทศที่จดทะเบียน	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	
			พ.ศ. 2562 ร้อยละ	พ.ศ. 2561 ร้อยละ
บริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัทใหญ่	ประเทศไทย	33.84	33.84
บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่	ประเทศไทย	5.45	5.45
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ลำดับสูงสุด	ประเทศไทย	9.50	9.50

จำนวนหุ้นที่เหลือร้อยละ 51.21 ถือโดยบุคคลทั่วไป

### 2. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการมีรายการค้ากับบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการค้าดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกันระหว่างกลุ่มกิจการและบริษัทเหล่านั้น และเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสรุปได้ดังนี้

#### นโยบายการกำหนดราคา

##### รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ราคาต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม

รายได้จากการบริหารจัดการ

ราคาตามสัญญา

ดอกเบี้ยรับ

ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของบริษัทบวกด้วยอัตราคงที่

เงินปันผลรับ

อัตราตามที่ประกาศจ่าย

รายได้อื่น

ราคาต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม

ดอกเบี้ยจ่าย

THBFIX (12 เดือน) บวกด้วยอัตราคงที่

##### รายการธุรกิจกับการร่วมค้า

รายได้จากการบริหารจัดการ

ราคาตามสัญญา

ดอกเบี้ยรับ

ต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของบริษัทบวกด้วยอัตราคงที่

และ MLR ลบด้วยอัตราคงที่ สำหรับครั้งแรกที่ให้ผู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ย

ร่วมกันทุก ๆ 6 เดือน

รายได้อื่น

ราคาตามสัญญา

## นโยบายการกำหนดราคา

## รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ดอกเบี๋ยรับ	อัตราดอกเบี๋ยตามประกาศธนาคารพาณิชย์
เงินปันผลรับ	อัตราตามที่ประกาศจ่าย
ค่าเช่าจ่าย	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี๋ยจ่าย	ร้อยละ 6.25 และ 9.00 ต่อปี

รายการต่อไปนี้ เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b>				
บริษัทย่อย			-	40,058,200
<b>รายได้จากการบริหารจัดการ</b>				
บริษัทย่อย			8,400,000	8,400,000
การร่วมค้า	75,000,000	54,150,000	75,000,000	54,150,000
	75,000,000	54,150,000	83,400,000	62,550,000
<b>ดอกเบี๋ยรับ</b>				
บริษัทย่อย			6,558,181	2,898,630
การร่วมค้า	20,795,199	10,034,509	20,795,199	10,034,509
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,187,942	1,144,942	-	-
	21,983,141	11,179,451	27,353,380	12,933,139
<b>เงินปันผลรับ</b>				
บริษัทย่อย			127,116,837	-
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	10,530,000	7,669,350	10,530,000	7,669,350
	10,530,000	7,669,350	137,646,837	7,669,350
<b>รายได้อื่น</b>				
บริษัทย่อย			-	8,411,215
การร่วมค้า	784,453		784,453	-
	784,453		784,453	8,411,215
<b>ค่าเช่าจ่าย</b>				
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	131,159,517	131,146,262	-	-
<b>ดอกเบี๋ยจ่าย</b>				
บริษัทย่อย			2,833,753	3,447,078
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	9,354,394	9,031,090	9,390,213	9,031,090
	9,354,394	9,031,090	12,223,966	12,478,168



## 3. ยอดค้างชำระที่เกิดจากการซื้อขายสินค้าและบริการ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>ลูกหนี้การค้า</b>				
การร่วมค้า	5,000	-	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	7,886	444,851	-	-
	12,886	444,851	-	-
<b>ลูกหนี้อื่น</b>				
บริษัทย่อย	-	-	616,545	3,447,879
การร่วมค้า	28,498	-	28,498	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	9,611,556	-	9,611,556	-
	9,640,054	-	10,256,599	3,447,879
<b>ดอกเบี้ยค้างรับ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	10,056,219	3,498,037
การร่วมค้า	9,778,397	6,858,844	9,778,397	6,858,844
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	128,504	123,561	-	-
	9,906,901	6,982,405	19,834,616	10,356,881
<b>เงินประกันสัญญาเช่า</b>				
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	88,000,000	88,000,000	-	-
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>				
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	14,407,200	14,407,200	-	-
<b>เจ้าหนี้อื่น</b>				
บริษัทย่อย	-	-	-	13,802
<b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>				
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	16,240,000	16,240,000	-	-
<b>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</b>				
บริษัทย่อย	-	-	2,115,726	103,715
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	29,320,000	19,470,000	29,320,000	19,470,000
	29,320,000	19,470,000	31,435,726	19,573,715

## 4. เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>รายการหมุนเวียน</b>				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
แก่บริษัทย่อย	-	-	140,500,000	65,000,000
แก่การร่วมค้า	-	315,000,000	-	315,000,000
รวม	-	315,000,000	140,500,000	380,000,000
<b>รายการไม่หมุนเวียน</b>				
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
แก่การร่วมค้า	395,000,000	-	395,000,000	-
รวม	395,000,000	-	395,000,000	-
<b>เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันรวม</b>	<b>395,000,000</b>	<b>315,000,000</b>	<b>535,500,000</b>	<b>380,000,000</b>

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	บาท	บาท
<b>บริษัทย่อย</b>		
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	65,000,000
เงินให้กู้ยืมเพิ่ม	-	75,500,000
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	140,500,000
<b>การร่วมค้า</b>		
ราคาตามบัญชีต้นปี	315,000,000	315,000,000
เงินให้กู้ยืมเพิ่ม	80,000,000	80,000,000
ราคาตามบัญชีปลายปี	395,000,000	395,000,000

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าในการให้กู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยของบริษัทบวกด้วยอัตราคงที่ และ MLR ลบด้วยอัตราคงที่ สำหรับครั้งแรกที่ให้กู้ยืมและพิจารณาปรับดอกเบี้ยร่วมกันทุกๆ 6 เดือน มูลค่ายุติธรรมของเงินให้กู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืม และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

## 5. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทย่อย	-	-	224,000,000	224,000,000
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	140,000,000	140,000,000	140,000,000	140,000,000
รวม	140,000,000	140,000,000	364,000,000	364,000,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ มูลค่ายุติธรรมคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

## 6. ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญของกิจการ

ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารของกลุ่มกิจการ รวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	111,083,419	87,143,751	60,849,640	57,896,806
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	2,726,503	2,882,466	2,352,594	1,786,962
รวม	113,809,922	90,026,217	63,202,234	59,683,768

## 12.4 รายการระหว่างกันของบริษัทในกลุ่ม WR

## 1. บริษัทใหญ่

กลุ่มกิจการถูกควบคุมโดยกิจการดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ	สถานที่ประกอบธุรกิจ
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ลำดับสูงสุด	94.97	ไทย

ส่วนที่เหลือร้อยละ 5.03 ของการถือหุ้นถือโดยบุคคลอื่น

## 2. รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการต่อไปนี้เป็นการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายราคา
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
รายได้ค่าเช่าและบริการ บริษัทใหญ่	-	554,544	-	554,544	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการบริหาร อาคาร กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,329,698	30,176,762	2,329,698	30,176,762	ราคาตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ยรับ บริษัทย่อย	-	-	75,180,233	68,757,410	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 6.05 และ 6.14 ต่อปี
การร่วมค้า	29,884,336	21,156,678	29,884,336	21,156,678	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 6.25 ถึง 15.95 ต่อปี
	29,884,336	21,156,678	105,064,569	89,914,088	
ดอกเบี้ยจ่าย บริษัทใหญ่	28,240,156	16,753,572	28,240,156	16,753,572	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 6.05 และ 6.14 ต่อปี
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	196,138	-	196,138		อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 6.39 ต่อปี
	28,436,294	16,753,572	28,436,294	16,753,572	
การซื้ออุปกรณ์สำนักงาน กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	47,467	-	47,467	-	ราคาตลาด

### 3. ยอดค้างชำระที่เกิดจากการซื้อและขายสินค้าและบริการ

ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นปีที่เกี่ยวข้องกับรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,996	2,599,615	-	2,595,179
<b>ดอกเบี้ยค้างรับ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	368,924,121	323,743,888
การร่วมค้า	18,389,178	14,609,589	18,389,178	14,609,589
	18,389,178	14,609,589	387,313,299	338,353,477
<b>เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทใหญ่	-	333,814	-	333,814
<b>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</b>				
บริษัทใหญ่	50,096,782	21,856,626	50,096,782	21,856,626

### 4. เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้:

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>บริษัทย่อย:</b>				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	1,189,992,000	1,143,492,000
เงินให้กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	-	-	45,000,000	46,500,000
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	1,234,992,000	1,189,992,000

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.05 และร้อยละ 6.14 ต่อปี

เงินให้กู้ยืมเป็นส่วนที่หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

## 5. เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้:

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
การร่วมค้า:				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	282,076,059	159,142,897	405,000,000	225,000,000
เงินให้กู้เพิ่มระหว่างปี	110,000,000	180,000,000	110,000,000	180,000,000
ดอกเบี้ยรับล่วงหน้า	(8,772,500)	-	(8,772,500)	-
ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยรับล่วงหน้า	550,603	-	550,603	-
เงินกู้รับชำระคืนระหว่างปี	(10,000,000)	-	(10,000,000)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสีย ในการร่วมค้า	(111,351,081)	(57,066,838)	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	262,503,081	282,076,059	496,778,103	405,000,000

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนภายใน 1 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ถึงร้อยละ 15.95 ต่อปี ซึ่งยังไม่มีแผนการเรียกรับชำระในอนาคตอันใกล้ กลุ่มกิจการจึงจัดประเภทของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันไว้ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน กลุ่มกิจการจะทำการทบทวนแผนการเรียกรับชำระเงินสำหรับการจัดประเภทของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันทุกปี

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินรวมแสดงสุทธิกับส่วนได้เสียในการร่วมค้า สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	496,778,103	405,000,000
หัก ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าสะสม	(234,275,022)	(122,923,941)
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	262,503,081	282,076,059

## 6. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน:				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	-	-
เงินกู้เพิ่มระหว่างปี	10,000,000	-	10,000,000	-
เงินกู้จ่ายคืนระหว่างปี	(10,000,000)	-	(10,000,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	-	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทางถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.39 ต่อปี

เงินกู้ยืมเป็นส่วนที่หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

## 7. เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทใหญ่:				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	356,500,000	200,000,000	356,500,000	200,000,000
เงินกู้เพิ่มระหว่างปี	123,500,000	156,500,000	123,500,000	156,500,000
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	480,000,000	356,500,000	480,000,000	356,500,000

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.05 และร้อยละ 6.14 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทางถาม อย่างไรก็ตามกิจการที่เกี่ยวข้องกันยืนยันว่าจะไม่เรียกชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวภายใน 12 เดือนข้างหน้า ดังนั้นบริษัทจึงจัดประเภทการดังกล่าวเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียน

**8. ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ**

ผู้บริหารสำคัญของบริษัทรวมถึง กรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) คณะผู้บริหารระดับสูงค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	8,464,591	6,879,306	8,464,591	6,879,306
รวม	8,464,591	6,879,306	8,464,591	6,879,306



## 12.5 รายการระหว่างกันของบริษัทในกลุ่ม ROH

## 1. รายการธุรกิจกับบริษัทย่อยอันเกี่ยวกับการขายและเช่าที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์

ในปี 2531 บริษัทฯได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างองค์กรธุรกิจและโครงสร้างทางการเงินใหม่เพื่อปรับฐานทุนของบริษัทฯให้สอดคล้องกับมูลค่าในปัจจุบันของที่ดิน อาคาร และสินทรัพย์ถาวรอื่น อีกทั้งเอื้ออำนวยประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ให้แก่บริษัทฯซึ่งรวมถึง

ก) ขายที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์ทั้งหมดของบริษัทฯให้แก่บริษัทย่อยดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ขายที่ดิน	ขายอาคาร เครื่องจักรและ เฟอร์นิเจอร์	รวม
ราคาขาย	173	1,248	1,421
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	(55)	(761)	(816)
กำไรขั้นต้น	118	487	605
ค่าธรรมเนียมในการโอน			
	(4)	(22)	(26)
และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง			
กำไรสุทธิ	114	465	579

ราคาขายนี้โดยสาระสำคัญกำหนดจากราคาซึ่งประเมินโดยผู้ตีราคาอิสระเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของสินทรัพย์ดังกล่าว

ข) เช่าที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์ (ดังกล่าวในข้อ ก)) จากบริษัทย่อยเพื่อดำเนินธุรกิจ โรงแรมต่อไป เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2561 บริษัทฯได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์ โดยมีกำหนดเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2561 เป็นต้นไป โดยบริษัทฯจะจ่ายค่าตอบแทนในอัตราคงที่เป็นจำนวนเงินปีละ 24 ล้านบาทสำหรับค่าเช่าที่ดินและอาคาร และ 20 ล้านบาทสำหรับค่าเช่าเครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์โดยจ่ายเมื่อทวงถาม

เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2562 บริษัทฯได้ต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน อาคาร เครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์ โดยมีกำหนดเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2562 เป็นต้นไป โดยบริษัทฯจะจ่ายค่าตอบแทนในอัตราคงที่เป็นจำนวนเงินปีละ 24 ล้านบาทสำหรับค่าเช่าที่ดินและอาคาร และ 19 ล้านบาทสำหรับค่าเช่าเครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์โดยจ่ายเมื่อทวงถาม

ในระหว่างปี บริษัทฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบริษัทย่อยซึ่งเกี่ยวเนื่องกับรายการตามที่ระบุในสัญญาดังกล่าวข้างต้น และเงินให้กู้ยืมระยะสั้น โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2562	2561	
ค่าเช่าที่ดินและอาคาร	24	24	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าเช่าเครื่องจักรและเฟอร์นิเจอร์	20	21	ตามที่ระบุในสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	21	21	คิดดอกเบี้ยในอัตราเงินกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ (MLR) ลบร้อยละ 1.25
ดอกเบี้ยรับ	30	31	คิดดอกเบี้ยในอัตราเงินกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ (MLR) ลบร้อยละ 1.25
เงินปันผลรับ	10	9	ตามอัตราที่ประกาศจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ยอดคงค้างของรายการดังกล่าวข้างต้นได้แสดงแยกต่างหากในงบแสดงฐานะการเงินซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
ลูกหนี้อื่น - บริษัทย่อย	237,339,542	219,856,826
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	605,709,100	629,211,200
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทย่อย	429,747,311	434,994,623
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทย่อย	170,569,493	149,782,070

### เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย

ในระหว่างปี 2555 บริษัทฯ ให้บริษัทย่อยกู้เงินเป็นจำนวน 720 ล้านบาท เพื่อให้บริษัทย่อยใช้ในการดำเนินงาน โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราเงินกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์ (MLR) ลบร้อยละ 1.25 และไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ผู้บริหารของบริษัทฯ มีความตั้งใจที่จะไม่เรียกชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวจากบริษัทย่อยภายในระยะเวลา 12 เดือนข้างหน้า

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืม ระหว่างบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืม ดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

		(หน่วย: บาท)			
		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
บริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
บริษัท ไทย รอยัล ออคิด ริยัลเอส เทพ จำกัด	บริษัทย่อย	629,211,200	9,900,000	(33,402,100)	605,709,100
รวม		629,211,200	9,900,000	(33,402,100)	605,709,100

## 2. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอันเกี่ยวเนื่องกับสัญญาการดำเนินงาน

บริษัทฯ ได้ทำสัญญาการดำเนินงานฉบับหนึ่งกับสาขาในประเทศไทยของบริษัท เซอราตัน โอเวอร์ซีส์ แมนเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น สหรัฐอเมริกาซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทคู่สัญญาเป็นผู้ดำเนินงานโรงแรมของบริษัทฯ ในการนี้บริษัทฯ ผูกพันที่จะจ่ายค่าธรรมเนียมบริการต่าง ๆ ในอัตรา ระยะเวลาและตามวิธีการคำนวณดังที่กล่าวไว้ในสัญญา โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม 2528 ทั้งนี้ในปี 2549 คู่สัญญาได้ตกลงแก้ไขระยะเวลาของสัญญานี้ไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ในปี 2554 บริษัทฯ ได้มีการทำสัญญาการดำเนินงานใหม่ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555 และสัญญาดังกล่าวมีอายุ 10 ปี

โดยค่าธรรมเนียมการบริหารโรงแรมได้เป็นไปตามสัญญาการบริหารงานใหม่มีผลตั้งแต่ 1 มกราคม 2555

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2561 บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ทำการซื้อหุ้นของบริษัทฯ ที่ถือโดยบริษัท สตาร์วูด โฮเทล (ประเทศไทย) จำกัด จำนวนร้อยละ 44 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ เป็นผลให้รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันของกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดิมสิ้นสุดลงตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน 2561 ดังนั้น บริษัทฯ จึงแสดงรายการค้ากับผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดิมเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันจนถึงวันที่ 24 เมษายน 2561 กลุ่มบริษัทแสดงรายการค้ากับกลุ่มบริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายใหม่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินระหว่างกาลนับตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน 2561

อย่างไรก็ตาม บริษัท เซอราตัน โอเวอร์ซีส์ แมนเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น ยังคงเป็นผู้ดำเนินงานโรงแรมของบริษัทฯจนถึงปัจจุบัน โดยบริษัทฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับค่าธรรมเนียมการบริหารโรงแรม การใช้เครื่องหมายการค้า และค่าใช้จ่ายด้านการตลาดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ประมาณ 26 ล้านบาท

### 3. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอันเนื่องจากการขายและให้บริการ

เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2561 บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ทำการซื้อหุ้นของบริษัทฯ ที่ถือโดยบริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน) จำนวนร้อยละ 24 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทฯ เป็นผลให้รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันของกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดิมสิ้นสุดลงตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน 2561 ดังนั้น บริษัทฯจึงแสดงรายการค้ากับผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดิมเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันจนถึงวันที่ 24 เมษายน 2561 กลุ่มบริษัทแสดงรายการค้ากับกลุ่มบริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายใหม่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินระหว่างกาลนับตั้งแต่วันที่ 25 เมษายน 2561

บริษัทฯมีรายการธุรกิจกับบริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการขายและให้บริการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562ประมาณ 0.3 ล้านบาท (2561: ประมาณ 0.4 ล้านบาท) รายการดังกล่าวเป็นไปตามราคาตลาด โดยมียอดคงค้างของลูกหนี้รายนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวนประมาณ 0.2 ล้านบาท (2561: ประมาณ 0.4 ล้านบาท)

### 4. รายการธุรกิจกับสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกันอันเกี่ยวเนื่องกับการฝากเงิน

เมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2561 บริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นแบบรายงานผลการเสนอซื้อหลักทรัพย์เบื้องต้น (แบบ 247-6-ข) ตามแบบประกาศเจตนาในการเข้าถือหลักทรัพย์เพื่อครอบงำกิจการ (แบบ 247-3) ของบริษัทฯ ปรากฏว่ามีหุ้นที่มีผู้แสดงเจตนาขายร้อยละ 30.25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด โดยเป็นผู้ถือหุ้นที่ถือโดยบริษัท เอ็ม บี เค โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ร้อยละ 29.86 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด เป็นผลให้รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันของกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดิมสิ้นสุดลงตั้งแต่วันที่ 4 กรกฎาคม 2561 ดังนั้น บริษัทฯจึงแสดงรายการค้ากับผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายเดิมเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันจนถึงวันที่ 3 กรกฎาคม 2561 กลุ่มบริษัทแสดงรายการค้ากับกลุ่มบริษัท แกรนด์ แอสเสท โอเทลส์ แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายใหม่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินระหว่างกาลนับตั้งแต่วันที่ 4 กรกฎาคม 2561

ในระหว่างงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 3 กรกฎาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีเงินฝากประจำกับบริษัท ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้องกันจากการถือหุ้นทางอ้อม โดยมีดอกเบี้ยรับสำหรับงบการเงินรวมจำนวน 3.1 ล้านบาท และสำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 3.0 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 บริษัทฯได้นำเงินฝากประจำจำนวนประมาณ 201.4 ล้านบาท ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน ซึ่งปัจจุบัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯได้ถอนค้ำประกันเงินฝากประจำจำนวนดังกล่าวจากการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินแล้ว

## 5. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหารดังต่อไปนี้

	(หน่วย: บาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
ผลประโยชน์ระยะสั้น	50,233,779	43,067,990
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	370,957	1,095,504
ผลประโยชน์ระยะยาวอื่น	2,952	2,544
รวม	50,607,688	44,166,038

## ส่วนที่ 3

## ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

## 13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี	รายงานของผู้สอบบัญชี
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 3930 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด)	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะบริษัท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 3760 บริษัท ไพร์มวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินรวมของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 3760 บริษัท ไพร์มวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินรวมของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## 13.2 การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญ

ในปี 2560 - 2562 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 13.3 สัดส่วนการถือครองหุ้นในบริษัทย่อย

บริษัทฯ มีการจัดทำงบการเงินรวมตามสัดส่วนการถือครองหุ้นในบริษัทย่อย ดังรายละเอียดต่อไปนี้

บริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัญชาติ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น		
			ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2562	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2561	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2560
บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	94.60	94.60	94.60
บมจ. วีริเทค	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท ศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์	ไทย	94.97	94.97	94.97
บจ. เอสเตท เพอร์เฟคท์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจ. เพอร์เฟค สपोर्टคลับ	บริหารสโมสร	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจ. เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจ. ยูแอนดีไอ คอนสตรัคชั่น กรุงเทพฯ	ธุรกิจก่อสร้าง	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจ. เพอร์เฟค พร็อพเพอ	ผลิตและประกอบติดตั้งโครงสร้าง ระบบขึ้นส่วนสำเร็จรูปอาคาร	ไทย	80.00	51.00	51.00
บจ.ไทย คอนเนคท์ 2019 (เดิมชื่อ บจ. ยูนิลอฟท์ เซอร์วิส (ประเทศไทย))	ธุรกิจอพาร์ทเมนต์	ไทย	100.00	100.00	100.00
Property Perfect International Pte.Ltd.	ลงทุนในโครงการต่างประเทศ	สิงคโปร์	100.00	100.00	100.00
บจ. เชียงใหม่ ดีเวลลอปเม้นท์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100.00
บจ. รามอินทรา มอลล์ (เดิมชื่อ บจ. มาริยา สดัมพ์)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	100.00	100.00
<b>บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือผ่านบริษัท ไทยพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)</b>					
บจ. แปซิฟิก เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์	ประกอบธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงาน	ไทย	94.60	94.60	94.60
บจ. ซีนเนอร์จี ฟิค	ประกอบธุรกิจเพื่อการลงทุน	บริติช เวอร์ จิ้น ไอร์แลนด์	94.60	94.60	94.60
บจ. เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง	ประกอบธุรกิจเพื่อการลงทุน	ไทย	94.60	94.60	94.60
<b>บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือผ่านบริษัท ไทยพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)และบริษัท เมโทร พรีเมียร์ โฮลดิ้ง จำกัด</b>					
บมจ. แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พร็อพ เพอร์ตี้	ประกอบธุรกิจโรงแรม ให้เช่าสถาน ประกอบการศูนย์การค้าและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ไทย	46.67	46.67	40.13

บริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัญชาติ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น		
			ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2561	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2560	ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2559
บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือผ่านบริษัท แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)					
บจ.ฮอนเนอร์ บิวซิเนส	โรงแรม	ไทย	46.67	46.67	40.13
บจ. แกรนด์ อีคิวตี้ ดีเวลลอปเม้นท์	หยุดดำเนินการชั่วคราว	ไทย	46.67	46.67	40.13
บจ. โอเวนเดล	โรงแรม	ไทย	46.67	46.67	40.13
บมจ. โรงแรมรอยัลออกคิต(ประเทศไทย )	โรงแรม	ไทย	45.96	45.96	-
บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือผ่านบริษัท โรงแรมรอยัลออกคิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)					
บจ. ไทย รอยัล ออกคิต เรียวลเคชเทท	ให้เช่าทรัพย์สิน	ไทย	45.96	45.96	-
บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือผ่านบริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน)					
บจ. เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปิ้ง มอลล์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า และพื้นที่เชิงพาณิชย์	ไทย	94.97	94.97	94.97
บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือผ่าน Property Perfect International Pte.Ltd.					
Kiroro Resort Holdings Co.,Ltd. (เดิมชื่อ Share Group) (ปี 2560 ถือโดยบริษัทฯร้อยละ 31.42)	ลงทุนในธุรกิจโรงแรม	ญี่ปุ่น	99.70	98.13	98.13
บริษัทย่อยที่บริษัทฯถือผ่าน Kiroro Resort Holdings Co.,Ltd.					
Hokkaido Holiday Services Co.,Ltd.	บริหารตัวแทนนายหน้าด้านที่พักอาศัย	ญี่ปุ่น	50.85	-	-



ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวม งวดบัญชี ปี 2560 ถึง ปี 2562

งบแสดงฐานะการเงิน

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่		ณ วันที่		ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>					(ปรับปรุงใหม่)	
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,869.21	6.55	4,777.17	8.30	3,887.30	8.15
เงินลงทุนระยะสั้น	630.88	1.07	530.63	0.92	60.66	0.13
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	877.38	1.49	780.89	1.36	598.56	1.26
ลูกหนี้จากการขายที่ดิน	800.64	1.36	-	-	337.24	0.71
สินค้าคงเหลือ	37.16	0.06	42.33	0.07	41.00	0.09
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	26,624.19	45.08	26,563.47	46.14	24,242.74	50.84
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	1,004.70	1.75	440.53	0.92
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	61.41	0.10	82.33	0.14	52.80	0.11
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	186.62	0.32	134.23	0.23	83.87	0.18
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>33,087.50</b>	<b>56.02</b>	<b>33,915.75</b>	<b>58.92</b>	<b>29,744.69</b>	<b>62.38</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้	1,042.15	1.76	113.27	0.20	125.63	0.26
เงินลงทุนเพื่อขาย	163.41	0.28	168.98	0.29	179.45	0.38
เงินลงทุนในการร่วมค้า	854.88	1.45	826.21	1.44	652.04	1.37
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	1.85	0.00	1.90	0.00	1.73	0.00
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,665.68	4.51	282.08	0.49	159.14	0.33
เงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญและสินทรัพย์ในบริษัทอื่น	40.00	0.07	40.00	0.07	184.38	0.39
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	696.99	1.18	923.27	1.60	760.15	1.59
ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	4,848.87	8.21	6,216.32	10.80	5,741.99	12.04
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	2,307.02	3.91	2,112.82	3.67	2,276.13	4.77
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	10,517.68	17.81	10,382.25	18.04	5,318.43	11.15
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	135.80	0.23	69.12	0.12	46.56	0.10
สิทธิการเช่า - สุทธิ	1,552.43	2.63	1,687.88	2.93	1,855.41	3.89
เงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรม	132.09	0.22	20.25	0.04	85.29	0.18
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	760.28	1.29	503.94	0.88	284.80	0.60
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	257.92	0.44	301.51	0.52	268.68	0.56
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>25,977.05</b>	<b>43.98</b>	<b>23,649.80</b>	<b>41.08</b>	<b>17,939.80</b>	<b>37.62</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>59,064.54</b>	<b>100.00</b>	<b>57,565.55</b>	<b>100.00</b>	<b>47,684.49</b>	<b>100.00</b>

## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่		ณ วันที่		ณ วันที่	
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					(ปรับปรุงใหม่)	
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	530.85	0.90	249.50	0.43	351.68	0.74
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	4,193.90	7.10	3,309.63	5.75	2,478.06	5.20
เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	576.78	0.98	736.66	1.28	437.68	0.92
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7,724.47	13.08	5,904.69	10.26	5,194.69	10.89
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	436.38	0.74	1,326.80	2.30	1,012.98	2.12
หนี้สินตามสัญญา	485.72	0.82	786.61	1.37	916.56	1.92
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	128.61	0.22	173.54	0.30	153.09	0.32
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	312.69	0.53	353.79	0.61	210.64	0.44
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>14,389.40</b>	<b>24.36</b>	<b>12,841.23</b>	<b>22.31</b>	<b>10,755.37</b>	<b>22.56</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
หุ้นกู้	18,805.19	31.84	19,706.09	34.23	16,165.09	33.90
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	7,178.00	12.15	7,068.84	12.28	4,560.05	9.56
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	455.36	0.77	334.25	0.58	256.00	0.54
ประมาณการหนี้สิน	391.56	0.66	365.76	0.64	160.44	0.34
หนี้สินตามสัญญา	9.10	0.02	-	-	-	-
กำไรหรือขาดทุนของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า	886.03	1.50	417.95	0.73	-	-
รายได้ค่าสิทธิการเช่ารับล่วงหน้า	39.19	0.07	52.63	0.09	73.13	0.15
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	875.25	1.48	910.70	1.58	225.70	0.47
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	93.79	0.16	140.36	0.24	233.72	0.49
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>28,733.47</b>	<b>48.65</b>	<b>28,996.58</b>	<b>50.37</b>	<b>21,674.14</b>	<b>45.45</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>43,122.88</b>	<b>73.01</b>	<b>41,837.81</b>	<b>72.68</b>	<b>32,429.51</b>	<b>68.01</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนเรือนหุ้น						
หุ้นสามัญจำนวน 8,667,826,432 หุ้น						
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 1 บาท	8,667.83	14.68	8,667.83	15.06	8,667.83	18.18
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(90.50)	(0.15)	(90.50)	(0.16)	(89.73)	(0.19)
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	508.00	0.86	508.00	0.88	447.70	0.94
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	473.60	0.80	394.60	0.69	334.60	0.70
ยังไม่ได้จัดสรร	3,929.07	6.65	3,486.62	6.06	3,471.94	7.28
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(193.69)	(0.33)	(84.42)	(0.15)	(167.49)	(0.35)
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>13,294.30</b>	<b>22.51</b>	<b>12,882.12</b>	<b>22.38</b>	<b>12,664.85</b>	<b>26.56</b>
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,647.37</b>	<b>4.48</b>	<b>2,845.62</b>	<b>4.94</b>	<b>2,590.13</b>	<b>5.43</b>
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>15,941.67</b>	<b>26.99</b>	<b>15,727.74</b>	<b>27.32</b>	<b>15,254.98</b>	<b>31.99</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>59,064.54</b>	<b>100.00</b>	<b>57,565.55</b>	<b>100.00</b>	<b>47,684.48</b>	<b>100.00</b>

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>					(ปรับปรุงใหม่)	
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	7,726.41	38.05	8,818.07	46.42	7,454.71	46.07
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	6,140.83	30.24	5,535.26	29.14	4,765.61	29.45
รายได้จากการขายที่ดิน	2,499.89	12.31	1,233.23	6.49	1,225.45	7.57
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	3,669.57	18.07	2,914.76	15.34	2,323.28	14.36
รายได้ค่าเช่าและบริการ	269.33	1.33	496.49	2.61	413.89	2.56
<b>รวมรายได้</b>	<b>20,306.02</b>	<b>100.00</b>	<b>18,997.82</b>	<b>100.00</b>	<b>16,182.93</b>	<b>100.00</b>
<b>ต้นทุนขายและการให้บริการ</b>						
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	(5,280.23)	(26.00)	(5,869.94)	(30.90)	(4,870.69)	(30.10)
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	(4,109.05)	(20.24)	(3,525.41)	(18.56)	(3,097.17)	(19.14)
ต้นทุนการขายที่ดิน	(1,283.81)	(6.32)	(659.59)	(3.47)	(907.58)	(5.61)
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	(2,388.25)	(11.76)	(2,008.20)	(10.57)	(1,605.83)	(9.92)
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(371.77)	(1.83)	(547.51)	(2.88)	(405.20)	(2.50)
<b>รวมต้นทุนขายและการให้บริการ</b>	<b>(13,433.11)</b>	<b>(66.15)</b>	<b>(12,610.66)</b>	<b>(66.38)</b>	<b>(10,886.47)</b>	<b>(67.27)</b>
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>6,872.92</b>	<b>33.85</b>	<b>6,387.16</b>	<b>33.62</b>	<b>5,296.46</b>	<b>32.73</b>
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่าทุน	-	-	235.39	1.24	-	-
กำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน	70.10	0.35	-	-	-	-
รายได้อื่น	789.15	3.89	413.81	2.18	552.54	3.41
ขาดทุนจากการขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์	-	-	-	-	(71.35)	(0.44)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(1,753.64)	(8.64)	(1,943.70)	(10.23)	(1,572.44)	(9.72)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(3,390.56)	(16.70)	(3,042.24)	(16.01)	(2,726.55)	(16.85)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(147.96)	(0.73)	(127.74)	(0.67)	(72.58)	(0.45)
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>2,440.01</b>	<b>12.02</b>	<b>1,922.68</b>	<b>10.12</b>	<b>1,406.07</b>	<b>8.69</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(1,109.50)	(5.46)	(899.98)	(4.74)	(711.07)	(4.39)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>1,330.51</b>	<b>6.55</b>	<b>1,022.69</b>	<b>5.38</b>	<b>695.00</b>	<b>4.29</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(320.25)	(1.58)	(329.18)	(1.73)	(220.46)	(1.36)
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>1,010.27</b>	<b>4.98</b>	<b>693.51</b>	<b>3.65</b>	<b>474.55</b>	<b>2.93</b>

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น</b>			
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง			
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน			
ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	(107.98)	42.81	(3.50)
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุนเพื่อขาย	(5.19)	(10.47)	6.83
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่	22.63	(6.47)	-
รวมรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(90.53)	25.87	3.33
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง			
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	1.45	-	-
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยัง			
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(0.49)	-	-
รวมรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	0.95	-	-
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด - สุทธิจากภาษี</b>	(89.58)	25.87	3.33
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	920.68	719.38	335.62
<b>การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)</b>			
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	1,137.92	548.65	399.50
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(127.66)	144.86	(67.21)
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>	1,010.27	693.51	332.29
<b>การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม</b>			
ส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	1,049.51	579.61	402.83
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(128.83)	139.77	(67.21)
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับงวด</b>	920.68	719.38	335.62
<b>กำไรต่อหุ้น</b>			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.1257	0.0593	0.0521

## งบกระแสเงินสด

งบการเงินรวม หน่วย : ล้านบาท	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,330.51	1,022.69	695.00
รายการปรับปรุง			
กำไรที่ยังไม่รับรู้จากรายการกับการร่วมค้า	723.26	552.17	0.00
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	779.77	800.16	770.60
ค่าเผื่อน้ำสงสัยจะสูญ	53.06	1.21	4.54
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมของเงินกู้ยืมระยะยาว			
จากสถาบันการเงินและในการออกหุ้นกู้	61.91	33.71	29.35
ตัดจำหน่ายภาษีหัก ณ ที่จ่ายและลูกหนี้กรมสรรพากร	0.00	0.00	4.76
ตัดจำหน่ายลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	0.00	0.00	4.09
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	(68.08)	16.64	0.00
รายได้รับล่วงหน้าค่าสิทธิการเช่าตึกบัญชี	(22.57)	(28.47)	(17.40)
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(0.01)	0.13	(0.06)
รายการโอนกลับราคาทุนให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ	57.75	(9.65)	(5.46)
ค่าเผื่อการด้อยค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	35.12	10.65	0.00
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์			
และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.05	(0.64)	1.61
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	0.00	0.00	0.66
ขาดทุนจากการขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์	0.00	0.00	71.35
สำรวจการรับประกันโครงการอสังหาริมทรัพย์	3.63	17.24	16.07
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	138.25	40.18	33.82
กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	0.00	(235.39)	0.00
กำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน	0.00	0.00	(104.80)
กำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	0.00	0.00	(107.01)
กำไรจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	0.00	0.00	(2.17)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายเงินประกัน	0.00	0.00	8.12
ขาดทุนของบริษัทย่อยก่อนเปลี่ยนสถานะ	0.00	0.00	13.60
กำไรจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย	0.00	0.00	(8.75)
เงินปันผลรับ	(0.28)	(0.14)	(6.49)
ดอกเบี้ยรับ	(237.12)	(121.45)	(82.41)
ต้นทุนทางการเงิน	1,047.59	866.27	681.72
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	147.96	127.74	72.58

งบการเงินรวม หน่วย : ล้านบาท	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
<b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(200.09)	(116.32)	(27.34)
ลูกหนี้กรมสรรพากร	82.50	(46.73)	38.29
ลูกหนี้จากการขายที่ดิน	(658.54)	340.50	194.18
สินค้าคงเหลือ	5.18	1.94	(6.10)
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	1,396.81	(586.94)	3,068.15
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	20.92	(29.54)	56.21
เงินประกันสัญญาเช่า	0.00	0.00	(88.00)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	72.66	(38.34)	(54.59)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	(53.33)	(790.15)	(805.57)
ที่ดินรอการพัฒนา - สุทธิ	1,126.18	(650.93)	637.41
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(88.93)	(12.87)	123.30
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	935.44	597.07	(398.25)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(316.05)	(55.59)	(5.93)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	14.01	(17.57)	86.41
รายได้ค่าสิทธิการเช่ารับล่วงหน้า	9.14	7.97	
รายได้รอการรับรู้รายได้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	(4.31)	0.00	0.00
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(15.70)	(21.16)	(6.75)
ประมาณการหนี้สิน	15.92	22.62	0.00
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(48.34)	70.25	53.90
<b>เงินสดได้มาจากการดำเนินงาน</b>			
จ่ายดอกเบี้ย	(2,081.38)	(1,551.94)	(1,579.87)
จ่ายภาษีเงินได้	(781.70)	(575.62)	(268.62)
ดอกเบี้ยรับ	91.63	133.41	65.33
รับคืนภาษีเงินได้	0.00	0.00	114.96
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากการใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>3,572.82</b>	<b>(226.88)</b>	<b>3,270.44</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
เงินฝากที่ติดภาระค่าประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	(928.88)	12.36	(24.02)
เงินลงทุน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(99.81)	(40.28)	(665.53)
เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(3,292.05)	(1,914.00)	0.00
เงินสดรับเพื่อเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,801.80	1,169.83	0.00

งบการเงินรวม หน่วย : ล้านบาท	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน (ต่อ)</b>			
เงินสดรับจากเงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญและสินทรัพย์ในบริษัทอื่น	0.00	144.38	(144.38)
เงินสดจ่ายเพื่อเพิ่มเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(38.42)	(3,506.24)	0.00
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	0.00	0.00	233.51
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(316.17)	(379.07)	(669.20)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	0.00	0.00	100.51
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนเพื่อขาย	0.00	0.00	(174.65)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(1,049.21)	(1,227.50)	(863.87)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(69.82)	(28.51)	(5.23)
เงินสดจ่ายเงินมัดจำค่าก่อสร้างอาคารโรงแรม	(0.00)	(11.47)	(38.81)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	3.60	20.05	0.77
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(29.22)	(0.34)	(3.59)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์เข้ากองทุนทรัสต์	0.00	0.00	1,637.35
เงินสดรับจากการจำหน่ายสิทธิการซื้อที่ดิน	0.00	0.00	219.29
ดอกเบี้ยรับ	111.37	0.00	0.00
เงินปันผลรับ	0.28	0.14	6.49
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน</b>	<b>(3,906.54)</b>	<b>(5,760.66)</b>	<b>(391.36)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	201.57	(102.18)	331.68
เงินสดรับจากเจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	2,320.00	2,970.00	2,029.39
เงินสดจ่ายคืนเจ้าหนี้ตัวแลกเงิน	(2,480.00)	(2,670.00)	(5,373.00)
เงินสดรับจากหุ้นกู้	6,835.10	9,480.60	5,436.25
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้	(5,908.30)	(5,200.00)	(5,010.00)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	7,824.37	10,465.21	5,969.26
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(8,546.27)	(7,606.36)	(5,619.75)
การเลิกกิจการของบริษัทย่อย	(5.38)	0.00	0.00
เงินสดรับจากการออกหุ้นเพิ่มทุนในบริษัทย่อยของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	0.68	129.61	684.63
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	0.00	60.30	442.81
เงินสดจ่ายชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าการเงิน	(43.14)	(22.73)	(15.02)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ยตัวแลกเงินล่วงหน้า	(36.21)	(29.92)	0.00
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมของการกู้ยืมเงินระยะยาว			
จากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้	(95.01)	(99.91)	0.00
เงินสดจ่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	(48.26)	(42.53)	(21.32)
เงินสดจ่ายปันผล	(618.75)	(457.23)	(345.97)

งบการเงินรวม หน่วย : ล้านบาท	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(599.62)	6,874.87	(1,491.04)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(933.34)	887.33	1,388.04
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	25.38	2.55	50.43
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	4,777.17	3,887.30	2,448.83
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	3,869.21	4,777.17	3,887.30

#### ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงินรวม		2562	2561	2560
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง (อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน)	(เท่า)	2.30	2.64	2.77
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.33	0.43	0.39
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	0.26	(0.02)	0.29
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	(เท่า)	57.45	57.79	55.53
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	6.27	6.23	6.48
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ <sup>1/</sup>	(เท่า)	0.50	0.50	0.44
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	713.77	726.38	820.47
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	6.97	6.11	4.20
ระยะเวลารับชำระหนี้	(วัน)	51.62	58.89	85.72
Cash Cycle	(วัน)	668.41	673.72	741.24
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio )</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	(%)	33.85	33.62	32.73
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(%)	7.78	6.70	5.72
อัตรากำไรอื่น	(%)	4.06	3.30	3.13
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(%)	226.02	(17.82)	353.14
อัตรากำไรสุทธิ	(%)	4.77	3.53	2.84
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น <sup>2/</sup>	(%)	4.26	4.30	3.68



งบการเงินรวม	2562	2561	2560
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	1.73	1.32	0.98
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	15.08	14.77	15.52
อัตราภาระหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.36	0.37	0.35
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.71	2.66	2.50
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>3/</sup> (เท่า)	1.86	1.88	1.96
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	3.09	1.22	3.24
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	9.23	10.86	10.86
อัตราส่วนตัวเงินจ่ายต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	0.02	0.02	0.02
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	0.26	0.23	0.25
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (เท่า)	0.19	0.21	0.18
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน <sup>4/</sup> (เท่า)	0.18	0.16	0.11
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis) <sup>5/</sup> (เท่า)	0.15	(0.01)	0.15
อัตราการจ่ายเงินปันผล <sup>6/</sup> (%)	0.95	0.82	1.30

**หมายเหตุ**

1/ สินค้าคงเหลือที่ใช้ในการคำนวณ คือ สินค้าคงเหลือและต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

2/ อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ใช้ส่วนที่เป็นของบริษัท ไม่รวมส่วนได้ส่วนเสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย

3/ อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นอัตราส่วนเดียวกับที่ระบุไว้ในร่างข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นผู้ดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของ "หนี้สินสุทธิ" ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" (Net Debt to Equity Ratio) ในอัตราส่วนไม่เกิน 2.0:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือวันสิ้นปีบัญชีของผู้ถือหุ้นกู้ ของหุ้นกู้จำนวน

4 รุ่น ได้แก่ ลำดับที่ 1-4 และ อัตราส่วนของ "หนี้สินสุทธิ" ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" (Net Debt to Equity Ratio) ในอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือวันสิ้นปีบัญชีของผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 10 รุ่น ลำดับที่ 5-14

1. หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2559 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563
2. หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2559 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563
3. หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2559 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563
4. หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2560 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
5. หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
6. หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2560 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
7. หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
8. หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564
9. หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565
10. หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2561 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565
11. หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2563

12. หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565
13. หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566
14. หุ้นกู้ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565

4/คำนวณจากกำไรสุทธิ บวกกับดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย แล้วหารด้วยการจ่ายชำระหนี้สินและดอกเบี้ยจ่าย

5

/คำนวณตามแบบมาตรฐาน56-1 โดยคำนวณจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน หารด้วย การจ่ายชำระหนี้สิน บวกจ่ายลงทุน บวกซื้อสินทรัพย์ บวกเงินปันผลจ่าย

6/ อัตราการจ่ายเงินปันผล ใช้กำไรสุทธิของงบการเงินรวม

## 14. คำวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis: MD&A)

### ภาพรวมของกลุ่มบริษัท

รายได้และธุรกิจของกลุ่มบริษัทสามารถแบ่งออกเป็น 3 ประเภทหลัก ดังต่อไปนี้

#### (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจหลักที่ทำรายได้ให้กลุ่มบริษัท โดยกลุ่มบริษัทดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้แบรนด์ต่างๆ โดยสามารถแบ่งตามลักษณะโครงการออกเป็น 3 ประเภทย่อย ดังนี้

- ☐ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ (โครงการแนวราบ): กลุ่มบริษัทดำเนินการพัฒนาโครงการบ้านและทาวน์เฮ้าส์ ภายใต้แบรนด์ต่างๆ อาทิ เพอร์เฟก มาสเตอร์พีช, เพอร์เฟก เฟส, เพอร์เฟก พาร์ค, โมดิ วิลล่า เดอะ เมทโธ, โมดิ วิลล่า (ทาวน์โฮม), เพอร์เฟก เรสซิเดนซ์ และ เบลล่า เดล มอนเต้
- ☐ อาคารชุด (โครงการแนวสูง): กลุ่มบริษัทมีการดำเนินการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมทั้งประเภทโครงการที่สูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low Rise) และโครงการคอนโดมิเนียมที่สูงเกิน 8 ชั้น (High Rise) โดยจะเน้นเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง ใจกลางเมือง ใกล้แหล่งรถไฟฟ้า อยู่ใกล้แหล่งชุมชน และสามารถสัญจรไปมาได้สะดวก โดยปัจจุบันกลุ่มบริษัทมีการพัฒนาอาคารชุดภายใต้แบรนด์ต่างๆ อาทิเช่น โครงการ Hyde โครงการเดอะ สกาย โครงการเมโทร สกาย โครงการเมโทร ลักซ์ โครงการเดอะ เลค โครงการไอคอนโด โครงการเบลล่า คอสตา นอกจากนี้ บริษัทฯยังได้มีโครงการยู คิโรโระ คอนโดมิเนียมที่ประเทศญี่ปุ่น
- ☐ ที่ดินรอการพัฒนา: กลุ่มบริษัทมีนโยบายซื้อที่ดินมาเพื่อพัฒนาโครงการ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อาจพิจารณาขายที่ดินรอการพัฒนาที่อาจไม่มีศักยภาพที่จะนำมาพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือที่ดินบริเวณรอบข้างโครงการปัจจุบัน แต่มีทำเลที่ตั้งที่ไม่สอดคล้องกับแผนการพัฒนาโครงการในอนาคตของกลุ่มบริษัทเนื่องจากรูปของที่ดินอาจจะไม่เหมาะสมหรือไม่มีความคุ้มค่าในเชิงพาณิชย์ให้แก่บุคคลภายนอกที่สนใจ

#### (2) ธุรกิจโรงแรมและรีสอร์ท

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นผลจากการลงทุนในโครงการสกีรีสอร์ทคิโรโระในไตรมาส 4 ปี 2555 จุดเด่นของโครงการคิโรโระคือการเป็นสกีรีสอร์ทที่มีคุณภาพของหิมะที่ดีที่สุดแห่งหนึ่งในประเทศญี่ปุ่น ตัวโครงการตั้งอยู่ท่ามกลางภูมิประเทศที่สวยงามเหมาะสำหรับการท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติในทุกฤดูกาล รวมทั้งหมู่บ้านอะโองาว่าซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการได้รับการจัดอันดับเป็นหมู่บ้านที่มีความสวยงามเป็นลำดับ 2 ของญี่ปุ่น

ในเดือนมิถุนายนของปี 2558 จากการเข้าซื้อกิจการของบริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งกลุ่มบริษัทมีกิจการโรงแรมอยู่ 3 แห่ง ที่เปิดดำเนินการอยู่คือ โรงแรม เดอะเวสติน แกรนด์ สุขุมวิท โรงแรมเชรราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์สปา และโรงแรมเชรราตัน หัวหิน ปราณบุรี วิลล่าและปัจจุบัน สร้างเพิ่มอีก 1 แห่งคือ โรงแรมไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท

วันที่ 25 เมษายน 2561 กลุ่มกิจการได้มีการซื้อธุรกิจ โรงแรม รอยัล ออคิต ซึ่งมีธุรกิจ โรงแรม คือ โรงแรมรอยัล ออคิต เชรราตัน ตั้งอยู่บนบริเวณที่ราบฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา สามารถมองเห็นบรรยากาศแม่น้ำในมุมกว้างได้จากทั้ง 726 ห้อง โดยโรงแรมตั้งอยู่ในศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร สามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสบายเพื่อไปยังแหล่งท่องเที่ยวมากมาย

### (3) ธุรกิจค้าปลีก

กลุ่มบริษัทดำเนินการโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ โดย บมจ.วีริเทล (บริษัทย่อย) ได้พัฒนาและเปิดดำเนินการโครงการศูนย์การค้าชุมชน เมโทร เวสต์ทาวน์ บนถนนกัลปพฤกษ์ ต่อมาในเดือน มีนาคม 2559 บริษัทได้เข้าร่วมทุนในบริษัท ออลดีสเคท จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจร้านสะดวกซื้อประเภทจำหน่ายสินค้าราคาถูก (Discount store) ภายใต้ชื่อ “ออลดี” ปัจจุบันได้เปิดให้บริการแล้ว 19 สาขา ในย่านชานเมือง ได้แก่ บางพลี นครหลวง สุพรรณบุรี ลาดกระบัง ฉลองกรุง สุขุมวิท นนทบุรี บางขุนเทียน และได้มีแผนการดำเนินงานร่วมกับโครงการรถไฟฟ้าด้วย

#### สรุปผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

ในช่วงปีที่ผ่านมา บริษัทและบริษัทย่อยได้เปิดโครงการใหม่เพื่อรองรับการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 16,735.47 ล้านบาทโดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 13,445.77 ล้านบาท รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 2,323.28 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 381.41 ล้านบาท รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง 32.47 ล้านบาท รายได้จากการขายที่ดิน 1,225.45 กำไรอื่นจำนวน 211.81 ล้านบาท ประกอบด้วยกำไรจากการขายสิทธิในการซื้อที่ดิน 104.80 ล้านบาท กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า 107.01 ล้านบาท และรายได้อื่น ๆ จำนวน 340.73 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 8,875.44 ล้านบาท ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 1,605.83 ล้านบาท ต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 366.09 ล้านบาทและต้นทุนการรับเหมาก่อสร้างจำนวน 39.11 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 33.99 ร้อยละ 30.88 ร้อยละ 4.02 และร้อยละ -20.45 ตามลำดับ บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิรวมทั้งสิ้น 474.55 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 2.84

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 19,647.02 ล้านบาทโดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 15,586.56 ล้านบาท รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 2,914.76 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 342.71 ล้านบาท รายได้จากการขายที่ดิน 1,233.33 กำไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม 235.39 ล้านบาท และรายได้อื่น ๆ จำนวน 566.88 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10,054.94 ล้านบาท ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 2,008.20 ล้านบาท และต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 350.76 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 35.49 ร้อยละ 31.10 และ ร้อยละ - 8.05 ตามลำดับ บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิรวมทั้งสิ้น 693.51 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 3.53

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้รวมจำนวน 21,165.27 ล้านบาทโดยแบ่งเป็นรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 16,367.13 ล้านบาท รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 3,669.57 ล้านบาท รายได้ค่าเช่าและบริการ 269.33 ล้านบาท รายได้จากการขายที่ดิน 2,499.89 ล้านบาท กำไรอื่น ๆ 70.10 ล้านบาท และรายได้อื่น ๆ จำนวน 789.14 ล้านบาท บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 10,673.09 ล้านบาท ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 2,388.25 ล้านบาท และต้นทุนการให้เช่าและบริการจำนวน 371.77 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 34.79 ร้อยละ 34.92 และ ร้อยละ -38.03 ตามลำดับ บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิรวมทั้งสิ้น 1,010.27 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 4.77 (โดยเป็นกำไรของส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่ 1,137.9 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 5.60)

## รายได้

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	7,726.41	36.51	8,818.07	44.88	7,454.71	44.54
รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	6,140.83	29.01	5,535.26	28.17	4,765.61	28.48
รายได้จากการขายที่ดิน	2,499.89	11.81	1,233.23	6.28	1,225.45	7.32
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	3,669.57	17.34	2,914.76	14.84	2,323.28	13.88
รายได้ค่าเช่าและบริการ	269.33	1.27	496.49	2.53	413.89	2.47
รายได้อื่น						
กำไร (ขาดทุน) อื่น	70.10	0.33	235.39	1.02	211.81	1.27
รายได้อื่นๆ	789.14	3.73	413.81	2.11	340.73	2.04
รวมรายได้	21,165.27	100.00	19,647.02	100.00	16,735.47	100.00

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวม จำนวน 16,735.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 1,182.95 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.61 ซึ่งเป็นรายได้เฉพาะของบริษัท ฯ จำนวน 8,925.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 708.46 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.62

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวม จำนวน 19,647.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 2,911.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.40 ซึ่งเป็นรายได้เฉพาะของบริษัท ฯ จำนวน 12,236.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 3,310.42 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 37.09

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวม จำนวน 21,165.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 1,518.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.72 ซึ่งเป็นรายได้เฉพาะของบริษัท ฯ จำนวน 10,701.17 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 1,535.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.54 โดยมีรายละเอียดพอสรุปได้ดังนี้

## รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อแล้ว

☐ รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 7,454.71 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.56 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 จำนวน 840.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.71 จากการที่ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมเริ่มปรับตัวดีขึ้นในไตรมาสที่ 3 ของปีนี้ หลังจากที่เกิดการชะลอตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปลายไตรมาสที่ 3 ของ 2559 ต่อเนื่องมาจนถึงปลายไตรมาสที่ 2 ของปี 2560

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 8,818.07 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 44.88 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 จำนวน 1,363.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.29 เป็นผลสืบเนื่องมาจากการรับรู้รายได้จากโครงการใหม่ในปี 2561

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 7,726.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36.51 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 จำนวน 1,091.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.37 เป็นผลสืบเนื่องมาจากปัจจัยลบด้านต่างๆ โดยเฉพาะมาตรการ LTV (Loan to Value) จากธนาคารแห่งประเทศไทย รวมถึงสถานะทางเศรษฐกิจ ซึ่งส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อโดยเฉพาะผู้บริโภคระดับกลางถึงระดับล่าง

#### □ รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 4,765.61 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 28.48 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 จำนวน 222.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.45 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่ในปี 2559 มีโครงการใหม่ซึ่งได้ก่อสร้างเสร็จและเริ่มส่งมอบห้องชุดให้กับลูกค้าจำนวน 6 โครงการและโครงการต่อเนื่องจำนวน 9 โครงการ ขณะที่ใน 2560 เป็นการรับรู้รายได้ของโครงการต่อเนื่องจากปี 2559 จำนวน 14 โครงการและมีโครงการใหม่เพียง 3 โครงการ

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 5,535.26 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 28.17 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 จำนวน 769.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.15 เป็นผลมาสืบเนื่องมาจาก ปี 2560 มีการส่งมอบห้องชุดให้กับลูกค้า จากโครงการใหม่และโครงการที่ต่อเนื่อง

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 6,140.83 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 29.01 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 จำนวน 608.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.99 เนื่องจาก ปี 2562 มีการส่งมอบห้องชุดให้กับลูกค้าจาก 3 โครงการใหม่ ซึ่งรวมโครงการในประเทศญี่ปุ่น 1 โครงการ

#### □ รายได้จากการขายที่ดิน

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดินจำนวน 1,225.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.32 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 361.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.89 จากการขายที่ดินย่านลาดพร้าวและร่วมเกล้า

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดิน จำนวน 1,233.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.28 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 7.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.64

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากการขายที่ดิน จำนวน 2,499.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.81 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1,266.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 102.71

#### รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม

ในปี 2560 รายได้จากกิจการโรงแรมในต่างประเทศมีจำนวน 1,230.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 115.22 ล้านบาทเมื่อเทียบกับระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 10.33 และรายได้จากกิจการโรงแรมในประเทศจำนวน 1,093.12 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.11 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.31 ทำให้ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 2,323.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 129.33 ล้านบาท

ในปี 2561 รายได้จากกิจการโรงแรมในต่างประเทศมีจำนวน 1,175.85 ล้านบาท ลดลง 54.31 ล้านบาทเมื่อเทียบกับระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 4.41 และรายได้จากกิจการโรงแรมในประเทศจำนวน 1,738.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 645.79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 59.08 เนื่องจากการรวมรายได้จากโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน จำนวน 595 ล้านบาท ภายหลังการซื้อธุรกิจบริษัท

โรงแรม รอยัล ออคิวด์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในเดือนเมษายน 2561 ทำให้ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 2,914.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 591.48 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 รายได้จากกิจการโรงแรมในต่างประเทศมีจำนวน 1,147.64 ล้านบาท ลดลง 28.21 ล้านบาทเมื่อเทียบกับระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนคิดเป็นร้อยละ 2.39 และรายได้จากกิจการโรงแรมในประเทศจำนวน 2,521.93 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 783.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.02 เนื่องจากการเปิดโรงแรม ไฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ในไตรมาส 4 ของปี 2561 ทำให้ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 3,669.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนจำนวน 754.81 ล้านบาท

#### รายได้ค่าเช่าและบริการ

ใน สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 413.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.47 ของรายได้ทั้งหมด เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 จำนวน 20.13 ล้านบาท

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 496.49 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.53 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 จำนวน 82.60 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 269.33 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.27 ของรายได้ทั้งหมด ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 จำนวน 227.16 ล้านบาท เนื่องจากสิ้นสุดสัญญาเช่ากับอาคารสำนักงานแห่งหนึ่ง

#### ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และอื่นๆ

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2560 มีจำนวนรวม 15,263.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 1,216.90 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.66 และเป็นต้นทุนและค่าใช้จ่ายเฉพาะบริษัทฯ จำนวน 7,160.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 473.08 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.07

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2561 มีจำนวนรวม 17,724.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 2,461.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.13 และเป็นต้นทุนและค่าใช้จ่ายเฉพาะบริษัทฯ จำนวน 9,767.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 2,607.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36.42

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปี 2562 มีจำนวนรวม 18,725.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 1,000.92 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.65 และเป็นต้นทุนและค่าใช้จ่ายเฉพาะบริษัทฯ จำนวน 7,883.42 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 1,884.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.29 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

งบการเงินรวม	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2560	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>ต้นทุนและค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน	5,280.23	39.31	5,869.94	46.55	4,870.69	44.74
ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย	4,109.05	30.59	3,525.41	27.96	3,097.17	28.45
ต้นทุนการขายที่ดิน	1,283.81	9.56	659.59	5.23	907.58	8.34
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	2,388.25	17.78	2,008.20	15.92	1,605.83	14.75
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	371.77	2.76	547.51	4.34	366.09	3.36
ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	39.11	0.36
<b>รวมต้นทุน</b>	<b>13,433.11</b>	<b>100.00</b>	<b>12,610.65</b>	<b>100.00</b>	<b>10,886.47</b>	<b>100.00</b>

☐ **ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดิน**

ต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจะแสดงตามราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ โดยต้นทุนการพัฒนาประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืม ฯลฯ

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 4,870.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 590.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.78 ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินในช่วงเวลาดังกล่าว

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 5,869.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 999.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.52 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินในช่วงเวลาเดียวกัน

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 5,280.23 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 589.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.05 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินในช่วงเวลาเดียวกัน

☐ **ต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย**

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 3,097.17 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2559 จำนวน 68.91 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.18 ซึ่งสอดคล้องกับการลดลงของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในช่วงดังกล่าว

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 3,525.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 428.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.83 ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในช่วงดังกล่าว

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 4,109.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 583.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.56 ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในช่วงดังกล่าว

☐ **ต้นทุนการขายที่ดิน**

ส่วนปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายที่ดินเท่ากับ 907.58 บาท เพิ่มขึ้น 209.18 ล้านบาทจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายที่ดินเท่ากับ 659.59 บาท ลดลง 247.99 ล้านบาทจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการขายที่ดินเท่ากับ 1,283.81 บาท เพิ่มขึ้น 624.22 ล้านบาทจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายที่ดิน



## กำไรขั้นต้น และ อัตรากำไรขั้นต้น

จากข้อมูลรายได้และต้นทุนของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถสรุปกำไรขั้นต้นของแต่ละประเภทธุรกิจได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
<b>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</b>			
บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	2,446.18	2,948.13	2,584.01
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	31.66	33.43	34.66
<b>อาคารชุด</b>			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	2,031.78	2,009.86	1,668.44
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	33.09	36.31	35.01
<b>ที่ดินรอการพัฒนา</b>			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	1,216.08	573.64	317.87
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	48.65	46.52	25.94
<b>ธุรกิจโรงแรม</b>			
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	1,281.31	717.45	620.31
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	34.92	30.88	28.27

## ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายหลักของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบด้วยค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์และค่าใช้จ่ายทางการตลาด และค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 1,572.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.72 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 265.85 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่รายได้จากการขายเพิ่มขึ้น ทำให้มีภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมโอนและค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายเพิ่มสูงขึ้น อีกส่วนหนึ่งมาจากค่านายหน้าในการขายคอนโดมิเนียมที่จ่ายให้กับตัวแทนการขาย

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 1,943.70 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.23 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 371.26 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่รายได้จากการขายเพิ่มขึ้น ทำให้มีภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมโอนและค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายเพิ่มสูงขึ้น อีกส่วนหนึ่งมาจากค่านายหน้าในการขายคอนโดมิเนียมที่จ่ายให้กับตัวแทนการขาย

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 1,753.64 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.64 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) ลดลง 190.06 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 สาเหตุหลักเนื่องมาจากการนำค่าใช้จ่ายส่วนลดจากการขายไปสุทธิกับยอดรายได้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 15 เรื่องรายได้ตามสัญญา ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562

## ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วยเงินเดือน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียม ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 2,726.55 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.85 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 143.06 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกัน ของปี 2559 ค่าใช้จ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งมาจากการที่กลุ่มบริษัทมีการเปิดโครงการเพิ่มมากขึ้น ทำให้มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและค่าใช้จ่ายที่โครงการเพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายตัดจ่ายที่เพิ่มขึ้นด้วย

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 3,042.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.01 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 315.69 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกัน ของปี 2560 ค่าใช้จ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งมาจากการที่กลุ่มบริษัทมีการเปิดโครงการเพิ่มมากขึ้น ทำให้มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานและค่าใช้จ่ายโครงการ รวมทั้งค่าใช้จ่ายตัดจ่ายที่เพิ่มขึ้นด้วย และมีค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งที่เพิ่มขึ้นจากการซื้อธุรกิจ โรงแรม รอยัล ออคิด โนโตรมาส 2 ของปี 2561

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 3,390.56 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 16.70 ของรายได้ทั้งหมด (ไม่รวมรายได้อื่น) เพิ่มขึ้น 348.32 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2561 ค่าใช้จ่ายบริหารที่เพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารงานโรงแรมที่เปิดใหม่ในปี 2561 ซึ่งมีผลประกอบการเต็มปีเป็นปีแรกในปี 2562

## ค่าใช้จ่ายอื่น

### ☐ ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์ให้แก่ทรัสต์

เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2560 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้อนุมัติให้จดทะเบียนจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ ไฮสฟิเทลิตี้ (“GAHREIT”)

เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2560 บริษัทย่อย (HONOR) ได้เข้าทำสัญญาต่างๆ โดยมีรายละเอียดสรุปในสาระสำคัญดังต่อไปนี้

#### ก) สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

HONOR ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“BBLAM”) ในฐานะทรัสต์ของ GAHREIT เป็นจำนวนเงินประมาณ 1,695 ล้านบาท โดย HONOR ได้รับชำระเงินทั้งจำนวน และโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2560

#### ข) สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

HONOR ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับ BBLAM ในฐานะทรัสต์ของ GAHREIT เป็นจำนวนเงินประมาณ 55 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดย HONOR ได้รับชำระเงินทั้งจำนวน และส่งมอบทรัพย์สินดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2560

โดยสรุปบริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนจากการขายทรัพย์สินเป็นจำนวน 71 ล้านบาท โดยแยกแสดงเป็นรายการต่างหากไว้ภายใต้ “ขาดทุนจากการขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์” ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ต้นทุนของธุรกรรมที่ตัดจำหน่าย ได้แก่ มูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่ส่งมอบให้กับ GAHREIT จำนวน 1,074 ล้านบาท

รายการขายทรัพย์สินสามารถสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)
	งบการเงินรวม
ราคาขายทรัพย์สิน	1,746
ต้นทุนทรัพย์สิน	(1,074)
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	672
หัก: ค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน	(109)
กำไรจากการขายทรัพย์สิน	563
หัก: มูลค่ายุติธรรมจากการตีราคาทรัพย์สิน ณ วันซื้อกิจการ	(634)
ขาดทุนจากการขายทรัพย์สินให้ GAHREIT ณ วันส่งมอบ	(71)

#### ☐ ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ในระหว่าง ปี 2560 ถึงปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 711.07 ล้านบาท , 899.98 ล้านบาท และ 1,010.27 ล้านบาทตามลำดับ ค่าใช้จ่ายทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยประกอบไปด้วย ดอกเบี้ยจ่าย และค่าธรรมเนียมทางการเงิน

ในปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน ที่ลดลงจำนวน 155.92 ล้านบาท เนื่องจากการก่อสร้างโครงการเพิ่มขึ้นและการปรับปรุงแก้ไขข้อผิดพลาดในการบันทึกต้นทุนการกู้ยืม ทำให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินถูกนำไปรวมเป็นต้นทุนการกู้ยืมในต้นทุนการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 188.91 ล้านบาท ส่วนหนึ่งมาจากการที่ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยยังมีการลงทุนขยายงานอย่างต่อเนื่อง ทำให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มสูงขึ้น

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายทางการเงิน ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 209.52 ล้านบาท ส่วนหนึ่งมาจากการที่ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้น เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ทำให้ไม่สามารถบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นต้นทุนโครงการได้ ทำให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มสูงขึ้น

#### ☐ ภาษีเงินได้

ในปี 2560 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ลดลงจากปี 2559 จำนวน 64.85 ล้านบาท ตามผลกำไรก่อนภาษีที่ลดลง ภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ลดลง ประกอบด้วยการเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้ปัจจุบันจำนวน 89.15 ล้านบาทและภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลง 154.00 ล้านบาท

ในปี 2561 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อย เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 108.72 ล้านบาท ตามผลกำไรก่อนภาษีที่เพิ่มขึ้น ภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อยที่เพิ่มขึ้น ประกอบด้วยการเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้ปัจจุบันจำนวน 214.11 ล้านบาทและภาษีเงินได้รอตัดบัญชีลดลง 105.39 ล้านบาท

ในปี 2562 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 8.93 ล้านบาท โดยภาษีเงินได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วยการเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้ปัจจุบันจำนวน 110.17 ล้านบาทและภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเพิ่มขึ้น 119.10 ล้านบาท ซึ่งผันแปรตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

### กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้และค่าเสื่อมราคา คำนวณจากกำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้บวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท )	งบการเงินรวม		
	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา (EBITDA)	3,219.78	2,722.83	2,176.67
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	1,010.27	693.51	474.55
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	1,137.92	548.65	443.04
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(127.66)	144.86	31.51

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 2,176.67 ล้านบาทคิดเป็นอัตรากำไรร้อยละ 13.01 ของรายได้รวม โดยมีจำนวนลดลงจากปี 2559 เท่ากับ 55.11 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 2,722.83 ล้านบาทคิดเป็นอัตรากำไรร้อยละ 13.86 ของรายได้รวม โดยมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 เท่ากับ 546.16 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมี EBITDA เท่ากับ 3,219.78 ล้านบาทคิดเป็นอัตรากำไรร้อยละ 15.21 ของรายได้รวม โดยมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 เท่ากับ 496.95 ล้านบาท

### กำไรสุทธิ และ อัตรากำไรสุทธิ

บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิในปี 2560 ถึงปี 2562 ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท )	งบการเงินรวม		
	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	1,010.27	693.51	474.55
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	1,137.92	548.65	443.04
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(127.66)	144.86	31.51
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ร้อยละ)	4.77	3.53	2.84

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิเท่ากับ 474.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2559 จำนวน 142.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.81

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิ 693.51 ล้านบาท กำไรเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 218.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.14 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการขายบ้านพร้อมที่ดิน หน่วยในอาคารชุดพักอาศัย และการขายที่ดิน ที่เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน รวมถึงมีกำไรจากการซื้อธุรกิจโรงแรม รอยัล ออคิต ใน ราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม จำนวน 235.39 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิ 1,010.27 ล้านบาท กำไรเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน เป็นจำนวน 316.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.67 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย และการขายที่ดิน และรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม ที่เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากโครงการเปิดใหม่ และโรงแรมเปิดใหม่อีก 1 แห่ง

#### ข้อมูลแสดงอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย : ล้านบาท )	งบการเงินรวม		
	ปี 2562	ปี 2561	ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	1,010.27	693.51	474.55
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	1,137.92	548.65	443.04
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(127.66)	144.86	31.51
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	8,667.83	8,667.83	8,667.83
ส่วนของผู้ถือหุ้น	15,941.67	15,727.74	15,254.98
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท	13,294.38	12,882.13	12,664.85
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,647.28	2,845.62	2,590.13
อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)*	8.69	4.30	3.68

ใน ปี 2560 - ปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ ร้อยละ 3.68 และ 4.30 ตามลำดับ และในปี 2562 มีอัตราร้อยละ 8.69 อัตราผลตอบแทนส่วนของผู้ถือหุ้นที่เปลี่ยนแปลงสอดคล้องกับกำไรสุทธิในช่วงดังกล่าว ตลอดจนจำนวนทุนที่ออกและชำระแล้วที่เพิ่มขึ้นจากการที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทในระหว่างปี 2560

#### 14.2 ฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

##### ตารางแสดงฐานะการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

หน่วย : ล้านบาท	สินทรัพย์	หนี้สิน	ส่วนของผู้ถือหุ้น
ณ 31 ธันวาคม 2562	59,064.54	43,122.88	15,941.66
ณ 31 ธันวาคม 2561	57,565.55	41,837.81	15,727.74
ณ 31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)	47,684.49	32,429.51	15,254.98

## สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 47,684.49 ล้านบาท ลดลง 1,105.73 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 ทั้งนี้ โครงสร้างสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2560 มีรายการเรียงตามมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 24,242.74 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.84 ที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 5,741.99 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินมูลค่า 760.15 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนรวมกันเท่ากับร้อยละ 13.64 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 5,318.43 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.15 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 3,887.30 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.28 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 2,276.13 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.77 และ สิทธิการเช่าจำนวน 1,855.41 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.89

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 57,565.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9,881.07 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 ทั้งนี้ โครงสร้างสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2561 มีรายการเรียงตามมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 26,563.47 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 46.14 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 10,382.25 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.04 ที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 6,216.31 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินมูลค่า 923.27 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนรวมกันเท่ากับร้อยละ 12.40 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 4,777.17 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.30 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 2,112.82 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.67 และสิทธิการเช่าจำนวน 1,687.88 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.93

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 59,064.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,498.99 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 ทั้งนี้ โครงสร้างสินทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2562 มีรายการเรียงตามมูลค่าสินทรัพย์ดังนี้ ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 26,624.19 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45.08 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 10,517.68 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.81 ที่ดินรอการพัฒนามูลค่า 4,848.87 ล้านบาท และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินมูลค่า 696.99 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนรวมกันเท่ากับร้อยละ 9.39 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 3,869.21 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.55 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน 2,665.68 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.51 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 2,307.02 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.91 และสิทธิการเช่าจำนวน 1,552.43 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.63

## ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาโครงการจะถูกบันทึกอยู่ในรายการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน และจะรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 24,242.74 ล้านบาท ลดลง 1,061.00 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 50.84

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 26,563.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,320.73 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 46.14 (สามารถพิจารณารายละเอียดรายโครงการในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 26,624.19 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 60.72 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 45.08 (สามารถพิจารณารายละเอียดรายโครงการในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อขาย)

## ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาสุทธิประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนงานก่อสร้าง และดอกเบี้ยส่วนที่ถือเป็นต้นทุน หักด้วยต้นทุนที่โอนไปเป็นต้นทุนขาย และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาสุทธิของบริษัทและบริษัทย่อย ณ สิ้นปี 2560 ถึงสิ้นปี 2562 มีจำนวนทั้งสิ้น 5,741.99 ล้านบาท 6,216.31 ล้านบาท และ 4,848.87 ล้านบาท ตามลำดับ โดยที่ดินรอการพัฒนาสุทธิ ในปี 2560 ลดลงจำนวน 879.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นในปี 2561 จำนวน 474.32 ล้านบาท และในปี 2562 ลดลงจำนวน 1,367.44 ล้านบาท สัดส่วนที่ดินรอการพัฒนาสุทธิต่อสินทรัพย์รวมในปี 2560 ถึง 2562 เท่ากับร้อยละ 12.04 ร้อยละ 10.80 และร้อยละ 8.21 ตามลำดับ โดยสาเหตุสำคัญที่ดินรอการพัฒนาสุทธิเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลง ตามแผนงานของบริษัท ซึ่งได้มีการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อให้ครอบคลุมทำเลต่างๆ และจะพิจารณาโอนรายการที่ดินรอการพัฒนาไปบันทึกเป็นต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ก็ต่อเมื่อได้เริ่มมีการพัฒนาโครงการแล้ว อาทิเช่น การเริ่มปรับปรุงพื้นที่ หรือการกำหนดผังการจัดสรร เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทและบริษัทย่อยได้มีการลงทุนในที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในแนวราบและแนวสูง รวมถึง มีการขายที่ดินรอพัฒนาให้กับผู้ลงทุนอื่นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาสุทธิจำนวน 5,741.99 ล้านบาท ลดลง 879.26 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 12.04 ส่วนหนึ่งลดลงเนื่องจากการขายที่ดินรอพัฒนาออกไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาสุทธิจำนวน 6,216.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 474.32 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 10.08 เพิ่มขึ้นเนื่องจากมีซื้อเพิ่มที่ดินรอพัฒนาเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีที่ดินรอการพัฒนาสุทธิจำนวน 4,848.87 ล้านบาท ลดลง 1,367.44 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 8.21 ลดลงเนื่องจากการนำไปพัฒนาโครงการ และมีการขายที่ดินรอพัฒนาให้กับผู้ลงทุนรายอื่นๆ (สามารถพิจารณารายละเอียดที่ดินรอการพัฒนาในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจหัวข้อที่ดินรอการพัฒนา)

## เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน หมายถึง เงินมัดจำค่าที่ดินที่บริษัทจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหรือทรงจ่ายให้กับตัวกลางในการรวบรวมที่ดิน เมื่อได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเรียบร้อยแล้ว จึงจะย้ายไปบันทึกเป็นต้นทุนค่าพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือที่ดินรอการพัฒนา

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวน 760.15 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2559 จำนวน 161.10 ล้านบาท สัดส่วนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับร้อยละ 1.59

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน ดังต่อไปนี้

- เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหลายรายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยและตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินลงนามร่วมกับเจ้าของที่ดิน คิดเป็นจำนวน 640.15 ล้านบาท
- เงินจ่ายล่วงหน้าให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินและอยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน จำนวน 120.00 ล้านบาท



เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 923.27 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 จำนวน 163.12 ล้านบาท สัดส่วนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับร้อยละ 1.60

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน ดังต่อไปนี้

- เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหลายรายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยและตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินลงนามร่วมกับเจ้าของที่ดิน คิดเป็นจำนวน 633.27 ล้านบาท
- เงินจ่ายล่วงหน้าให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินและอยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน จำนวน 290.00 ล้านบาท

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 696.99 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2561 จำนวน 226.28 ล้านบาท สัดส่วนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับร้อยละ 1.18

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีรายละเอียดเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน ดังต่อไปนี้

- เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินหลายรายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยและตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินลงนามร่วมกับเจ้าของที่ดิน คิดเป็นจำนวน 532.99 ล้านบาท
- เงินจ่ายล่วงหน้าให้กับตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินและอยู่ในระหว่างการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน จำนวน 164.00 ล้านบาท

### ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 5,318.43 ล้านบาท ลดลง 1,114.98 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 11.15 ส่วนหนึ่งลดลงเนื่องจากการขายโรงแรม เซอร่าตันที่หัวหิน ให้แก่ทรัสต์ออกไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 10,382.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5,063.82 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 เนื่องจากการเข้าซื้อธุรกิจ บริษัท โรงแรม รอยัล ออคิวด์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ในเดือน เมษายน 2561 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 18.04 (สามารถพิจารณารายละเอียดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิเท่ากับ 10,517.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 135.43 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 17.81 (สามารถพิจารณารายละเอียดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ)

### เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 3,887.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,438.47 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 8.15

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 4,777.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 889.87 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 8.30

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 3,869.21 ล้านบาท ลดลง 907.96 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 6.55



สามารถพิจารณารายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในหัวข้อ การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย

### สิทธิการเช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าสิทธิการเช่าจำนวน 1,855.41 ล้านบาท ลดลง 169.20 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 3.89

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าสิทธิการเช่าจำนวน 1,687.88 ล้านบาท ลดลง 167.53 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.93

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าสิทธิการเช่าจำนวน 1,552.43 ล้านบาท ลดลง 135.45 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 2.63 (สามารถพิจารณารายละเอียดสิทธิการเช่าในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อ สิทธิการเช่า)

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2,276.13 ล้านบาท ลดลง 493.13 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 4.77 ส่วนหนึ่งที่ลดลงเนื่องจากการขายโรงแรม เซอรادتน์ที่หัวหิน ให้แก่ทรัสต์ออกไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2,112.82 ล้านบาท ลดลง 163.31 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 3.67 (สามารถพิจารณารายละเอียดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2,307.02 ล้านบาท ลดลง 194.20 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 3.91 (สามารถพิจารณารายละเอียดอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)

### เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายการเคลื่อนไหวของส่วนได้เสียในการร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	826,205	652,038	133,852
เงินลงทุนเพิ่มขึ้น	316,174	379,070	669,203
จำหน่ายเงินลงทุน - สุทธิ	-	-	(136,502)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(36,616)	(70,676)	(14,515)
หัก รายการระหว่างกัน	(250,881)	(134,227)	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	854,882	826,205	652,038

ในระหว่างปีพ.ศ. 2562 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด พร้อมทั้งบริษัทย่อย ซึ่งได้แก่ บริษัท พีเอฟเอส 1 จำกัด และ บริษัท พีเอฟเอส 2 จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด มีทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาทและบริษัทย่อย พีเอฟเอส 1 จำกัด และ บริษัท พีเอฟเอส 2 มีทุนจดทะเบียน 280 ล้านบาท และ 210 ล้านบาท ตามลำดับ

ในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2562 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาการร่วมค้ากับบริษัท ชูมิโตโม ฟอเรสทรี สิงคโปร์ จำกัด เพื่อขายหุ้นในบริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน ทำให้บริษัทคงเหลือสัดส่วนในบริษัทดังกล่าว ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ทั้งนี้ตามสัญญาการร่วมค้า ผู้ถือหุ้นกำหนดโครงสร้าง การบริหารจัดการ รวมทั้งการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์ทางการเงินและการดำเนินงานในกิจกรรมเชิงเศรษฐกิจต่างๆ ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นทั้งสองฝ่าย ดังนั้นเงินลงทุนในบริษัท พีเอฟ ฟอเรสทรี จำกัด จึงจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า

เมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ของบริษัท แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ จำกัด (“แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์”) ซึ่งเป็นการร่วมค้าของกลุ่มกิจการ ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจากหุ้นสามัญจำนวน 3 ล้านหุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 15 ล้านหุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ซึ่งปันส่วนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน การถือหุ้น ซึ่งมีการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนครั้งแรกจำนวน 1 ล้านหุ้น ในราคาหุ้นละ 100 บาท เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 บริษัทและ GRAND ได้จ่ายชำระค่าหุ้นสำหรับหุ้นสามัญที่เพิ่มจำนวน 90,000 หุ้น และ 420,000 หุ้น ตามลำดับ โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 9 ล้านบาท และ 42 ล้านบาท เต็มมูลค่าแล้ว ทั้งนี้ บริษัทฯ และ GRAND ถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 9 และ 42 ตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นเดิม แกรนด์ รีเวอร์ พอร์เรสท์ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม พ.ศ. 2562

ในระหว่างปีพ.ศ. 2562 บริษัท ออล ดิสเคาท์ จำกัดซึ่งเป็นการร่วมค้าของกลุ่มกิจการ ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 18 บริษัท โดยมีทุนจดทะเบียนบริษัทละ 10,000 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000 หุ้น ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท การร่วมค้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.8 ของทุนจดทะเบียน

กลุ่มกิจการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจนมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงเป็นศูนย์และรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่เกิดขึ้นกว่าเงินลงทุนในการร่วมค้าไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิของกิจการในการร่วมค้า เป็นจำนวนเงิน 111.35 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 94.57 ล้านบาท) ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมียอดส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่รับรู้ไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสะสมเป็นจำนวน 234.28 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 122.92 ล้านบาท)

กลุ่มกิจการมีกำไรที่รับรู้จากการขายที่ดินให้แก่การร่วมค้าทั้งสิ้นจำนวน 718.96 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 552.17 ล้านบาท) สุทธิจากกำไรที่รับรู้แล้วที่กิจการร่วมค้าขายที่ดินให้กับลูกค้า เป็นจำนวนเงิน 4.31 ล้านบาท ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมียอดกำไรที่รับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้านี้สุทธิเป็นจำนวน 1,275.44 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 552.17 ล้านบาท) ซึ่งกำไรที่รับรู้ได้รับรู้ไปยังเงินลงทุนในการร่วมค้าจนมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้า ลดลงจนเป็นศูนย์และรับรู้ส่วนที่เหลือเป็นกำไรที่รับรู้จากรายการระหว่างกันกับการร่วมค้าสะสมเป็นจำนวน 886.03 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 417.95 ล้านบาท) เป็นส่วนหนึ่งของหนี้สินไม่หมุนเวียนภายใต้รายการกำไรที่รับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า ทั้งนี้กลุ่มกิจการไม่ได้รับรู้ส่วนแบ่งในผลขาดทุนของบริษัทร่วมค้า จำนวนทั้งสิ้น 25.58 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : ไม่มี) เนื่องจากกลุ่มกิจการรับรู้ส่วนแบ่งผลขาดทุนและส่วนที่เหลือของกำไรที่รับรู้เท่ากับมูลค่าเงินลงทุนทั้งสิ้นแล้ว

### ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีมูลค่าเท่ากับ 598.56 ล้านบาท ลดลง 150.86 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 1.26

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีมูลค่าเท่ากับ 780.89 ล้านบาท ลดลง 182.33 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 1.36

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น มีมูลค่าเท่ากับ 877.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 96.49 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อสินทรัพย์รวมเท่ากับร้อยละ 1.49

### ลูกหนี้จากการขายที่ดินและอาคารชุด – สุทธิ

ลูกหนี้จากการขายที่ดินและอาคารชุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท
ลูกหนี้จากการขายที่ดินและอาคารชุด	859,850	-	689,073	-
หัก ดอกเบี้ยรอการรับรู้	(4,570)	-	(4,570)	-
รวม	855,280	-	684,503	-
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(54,635)	-	-	-
รวมลูกหนี้จากการขายที่ดินและอาคารชุด - สุทธิ	800,645	-	684,503	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมีลูกหนี้จากการขายที่ดินและอาคารชุดซึ่งได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารชุดให้กับผู้ซื้อแล้ว ในเดือนมกราคมและกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการและบริษัทได้รับชำระแล้วจำนวน 217.04 ล้านบาท จำนวนคงค้างในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินที่เหลืออีกจำนวน 588.17 ล้านบาท จะครบกำหนดในปี พ.ศ. 2563

### หนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 32,429.51 ล้านบาท โดยหนี้สินรวม ลดลง ณ สิ้นปี 2559 จำนวน 2,423.93 ล้านบาท สัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ณ สิ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2560 คิดเป็นร้อยละ 68.01 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญระหว่างปี 2560 ดังนี้

1. เปลี่ยนแปลงลดลงเนื่องจาก เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน จำนวน 3,289.35 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 385.59 ล้านบาท และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน 177.35 ล้านบาท หักกลับกับ
2. การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นเนื่องจาก หนี้กู้ยืมจำนวน 455.60 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 331.68 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 357.16 ล้านบาท ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย จำนวน 112.72 ล้านบาทและสำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 62.92 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 41,837.81 ล้านบาท โดยหนี้สินรวม เพิ่มขึ้น จำนวน 9,408.30 ล้านบาท เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2560 สัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ณ สิ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2561 คิดเป็นร้อยละ 72.68 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญระหว่างปี 2561 ดังนี้

1. เปลี่ยนแปลงลดลงเนื่องจาก เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 102.18 ล้านบาท เงินมัดจำรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 157.38 ล้านบาท
2. การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นเนื่องจาก หุ้นกู้จำนวน 4,251.00 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 2,822.61 ล้านบาท เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน จำนวน 298.99 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 831.57 ล้านบาท และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี จำนวน 685.00 ล้านบาท กำไรรอรับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า จำนวน 417.95 ล้านบาท รายได้รับล่วงหน้า จำนวน 101.79 ล้านบาท

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 43,122.88 ล้านบาท โดยหนี้สินรวม เพิ่มขึ้น จำนวน 1,285.07 ล้านบาท เมื่อเทียบกับหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2561 สัดส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม ณ สิ้นวันที่ 31 ธันวาคม 2562 คิดเป็นร้อยละ 73.01 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงหนี้สินที่สำคัญระหว่างปี 2562 ดังนี้

1. เปลี่ยนแปลงลดลงเนื่องจาก เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 781.25 ล้านบาท หนี้สินตามสัญญา 291.79 ล้านบาท และเจ้าหนี้ตัวแลกเงิน 159.89 ล้านบาท
  2. การเปลี่ยนแปลงที่เพิ่มขึ้นเนื่องจาก หุ้นกู้จำนวน 918.88 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 884.27 ล้านบาท กำไรรอรับรู้ของรายการระหว่างกันจากการร่วมค้า จำนวน 468.08 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้น จำนวน 281.35 ล้านบาท
- โครงสร้างหนี้สินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

### หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้มูลค่าเท่ากับ 21,359.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 455.60 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 65.87 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคตเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ และชำระคืนหนี้เดิม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้มูลค่าเท่ากับ 25,610.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,251.00 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 61.21 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคตเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ และชำระคืนหนี้เดิม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหุ้นกู้มูลค่าเท่ากับ 26,529.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 918.87 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 คิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 61.52 การปรับตัวขึ้นของมูลค่าหุ้นกู้ในระยะเวลาสามปีที่ผ่านมา เป็นผลมาจากการที่บริษัทและบริษัทย่อยมีการลงทุนในโครงการใหม่เป็นจำนวนมาก และโดยการร่วมทุน ทั้งโครงการบ้านและคอนโดมิเนียมทำให้จำเป็นต้องหาแหล่งเงินทุนมาเพื่อดำเนินธุรกิจเพิ่มมากขึ้น หุ้นกู้ทั้งหมดออกโดยบริษัททั้งจำนวนโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการในอนาคต เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ และชำระคืนหนี้เดิม

รายละเอียดของหุ้นกู้ที่ยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังต่อไปนี้

	มูลค่า(ล้านบาท)	วันเริ่ม	วันสิ้นสุด	
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2559</b> มูลค่า 3,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.60 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2,999.74	28 มกราคม 2559	28 มกราคม 2563	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2559 ชุดที่ 2</b> มูลค่า 1,450 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.50 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,449.28	2 มิถุนายน 2559	2 มิถุนายน 2563	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2559 ชุดที่ 2</b> มูลค่า 1,200 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.30 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,198.99	22 กันยายน 2559	22 กันยายน 2563	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2560 ชุดที่ 2</b> มูลค่า 724.40 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.70 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	723.28	7 กรกฎาคม 2560	7 เมษายน 2564	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.0 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2560</b> มูลค่า 1,509.60 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.90 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,506.99	22 กันยายน 2560	22 กันยายน 2564	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2560</b> มูลค่า 1,195.70 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.90 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,193.32	30 พฤศจิกายน 2560	30 พฤศจิกายน 2564	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2561</b> มูลค่า 1,034.50 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.75 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,031.43	27 เมษายน 2561	28 เมษายน 2564	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2561</b> มูลค่า 2,069.4 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ ปี 1-2 =5.75 ต่อปี, ปี 3= 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	2,062.25	19 กรกฎาคม 2561	19 กรกฎาคม 2564	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2561</b> มูลค่า 1,819.9 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,812.45	22 สิงหาคม 2561	22 กุมภาพันธ์ 2565	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2561</b> มูลค่า 1,789.10 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,780.86	7 ธันวาคม 2561	7 มิถุนายน 2565	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2562 ชุดที่ 1</b> มูลค่า 435.1 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.75 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	433.62	5 เมษายน 2562	5 ตุลาคม 2563	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ <sup>1</sup> ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า

	มูลค่า(ล้านบาท)	วันเริ่ม	วันสิ้นสุด	
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2562 ชุด 2</b> มูลค่า 775 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	770.39	5 เมษายน 2562	5 ตุลาคม 2563	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2562</b> มูลค่า 1,844 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย ปีที่ 1-2 : 6.25% ต่อปี ปีที่ 3-4 : 7.00% ต่อปี	1,832.77	10 พฤษภาคม 2562	10 พฤษภาคม 2566	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2562</b> มูลค่า 888.8 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	881.81	26 กันยายน 2562	26 กันยายน 2565	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า
<b>รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัท</b>	<b>19,677.16</b>			
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2560</b> มูลค่า 261 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.35 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	260.98	25 มกราคม 2560	25 มกราคม 2563	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2560</b> มูลค่า 491.70 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.95 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	491.34	22 มิถุนายน 2560	22 มิถุนายน 2563	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 4/2560</b> มูลค่า 467.90 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	467.33	19 ตุลาคม 2560	19 ตุลาคม 2563	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2561</b> มูลค่า 423.50 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	423.20	16 มีนาคม 2561	16 มีนาคม 2563	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2561</b> มูลค่า 1,000.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	996.74	21 มิถุนายน 2561	21 มิถุนายน 2564	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 3/2561</b> มูลค่า 1,344.20 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,338.77	1 พฤศจิกายน 2561	1 พฤศจิกายน 2564	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 1/2562</b> มูลค่า 1,489.40 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,489.39	18 กุมภาพันธ์ 2562	18 กุมภาพันธ์ 2565	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า
<b>หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกันออกครั้งที่ 2/2562</b> มูลค่า 1,402.20 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี จ่ายดอกเบี้ยทุก 3 เดือน	1,391.74	12 กรกฎาคม 2562	12 ตุลาคม 2565	ตารางสัดส่วนหนี้สินรวมสุทธิ 1 ต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 3.0 เท่า

	มูลค่า(ล้านบาท)	วันเริ่ม	วันสิ้นสุด	
รวม-หุ้นกู้ที่ออกโดยบริษัทย่อย [บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไสเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)]	6,852.49			
รวมทั้งหมด	26,529.65			

**หมายเหตุ**

<sup>1</sup> “จำนวนรวมของหนี้สินสุทธิ” หมายถึง หนี้สินรวมตามที่ปรากฏในงบดุลรวมของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว ที่มีภาระดอกเบี้ย หรือตกอยู่ภายใต้ส่วนลด ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน อ่าวาล์ หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่นซึ่งไม่ได้รวมอยู่ในงบดุลรวมแต่เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบดุลรวม แต่ไม่รวมถึงหนี้อื่นเกี่ยวกับการขอออกหนังสือค้ำประกันจากสถาบันการเงินเพื่อวาง เป็นประกันในการจัดสรรที่ดิน หรือสาธารณูปโภค หรือการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้หักด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสดตามที่ปรากฏในงบดุลรวม โดยรวมถึงบัญชีเงินฝากของผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้นำไปเป็นหลักประกันไว้กับบุคคลใดๆ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันข้อสงสัยในการตีความหนี้สินดังกล่าวนี้ไม่รวมถึงเจ้าหนี้การค้า เงินรับล่วงหน้า หนี้สินจากภาระผูกพันที่เกิดจากสัญญาเช่า หนี้สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือ หนี้ใดๆที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย

### เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ระยะยาว มูลค่าเท่ากับ 5,573.03 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะยาวในปี และในปี 2560 เพิ่มขึ้น 357.16 ล้านบาท มูลค่าเงินกู้ระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมในปี 2560 เท่ากับร้อยละ 17.19 ตามลำดับ เงินกู้ยืมระยะยาวเหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ระยะยาว มูลค่าเท่ากับ 8,395.64 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะยาว เพิ่มขึ้น 2,822.61 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มูลค่าเงินกู้ระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวม เท่ากับร้อยละ 20.07 ตามลำดับ เงินกู้ยืมระยะยาวเหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินกู้ระยะยาว มูลค่าเท่ากับ 7,614.38 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะยาวลดลง 781.26 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มูลค่าเงินกู้ระยะยาวคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวม เท่ากับร้อยละ 17.66 ตามลำดับ เงินกู้ยืมระยะยาวเหล่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียน

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 แบ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 436.38 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 7,178.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
เงินกู้ยืมระยะยาว	7,614.38	8,395.64	5,573.03
หัก : ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	(436.38)	(1,326.80)	(1,012.97)
เงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิ)	7,178.00	7,068.84	4,560.05

### เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 2,478.06 ล้านบาท ลดลง 385.59 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 7.64

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 3,309.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 831.57 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 7.91

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 4,193.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 884.27 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 9.73

### เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เงินกู้ยืมระยะสั้น ของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 351.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 331.68 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 1.08

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินกู้ยืมระยะสั้น ของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 249.50 ล้านบาท ลดลง 102.18 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 0.60

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินกู้ยืมระยะสั้น ของบริษัทและบริษัทย่อยมีมูลค่าเท่ากับ 530.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 281.35 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 1.23



### เจ้าหนี้ตัวแลกเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เจ้าหนี้ตัวแลกเงินมีมูลค่าเท่ากับ 437.68 ล้านบาท ลดลง 3,289.35 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2559 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 1.35 ทั้งนี้ ตัวแลกเงินดังกล่าวมีวันครบกำหนดชำระในไตรมาสที่ 1 และไตรมาสที่ 2 ของปี 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เจ้าหนี้ตัวแลกเงินมีมูลค่าเท่ากับ 736.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 298.98 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2560 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 1.76 ทั้งนี้ ตัวแลกเงินดังกล่าวมีวันครบกำหนดชำระในไตรมาสที่ 1 และไตรมาสที่ 2 ของปี 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เจ้าหนี้ตัวแลกเงินมีมูลค่าเท่ากับ 576.78 ล้านบาท ลดลง 159.88 ล้านบาท เมื่อเทียบกับมูลค่า ณ สิ้นปี 2561 โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อหนี้สินรวมเท่ากับร้อยละ 1.34 ทั้งนี้ ตัวแลกเงินดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.25 ถึง 4.35 ต่อปี มีวันครบกำหนดชำระคืนภายในเดือน มีนาคม 2563

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

#### โครงสร้างส่วนของผู้ถือหุ้น ประกอบด้วย

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท )	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560 (ปรับปรุงใหม่)
ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	8,667.83	8,667.83	8,667.83
ส่วนตํามูลค่าหุ้น	(90.50)	(90.50)	(89.73)
หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน	508.00	508.00	447.70
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	-	-	-
กำไรสะสมที่จัดสรรแล้ว - สํารองตามกฎหมาย	473.60	394.60	334.60
กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	3,929.08	3,486.62	3,471.94
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(193.62)	(84.42)	(167.49)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	13,294.39	12,882.13	12,664.85
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,647.28	2,845.62	2,590.13
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>15,941.67</b>	<b>15,727.75</b>	<b>15,254.98</b>

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงของส่วนผู้ถือหุ้นในแต่ละปีมีดังต่อไปนี้

#### ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 15,254.98 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,318.20 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2559 การเปลี่ยนแปลงเกิดจากการ การปรับปรุงแก้ไขข้อผิดพลาด จำนวน 104.86 ล้านบาท รับรู้ผลกำไรสุทธิสำหรับงวดจำนวน 466.12 ล้านบาท และขาดทุนในส่วนกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน (52.45) ล้านบาท ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของของบริษัทย่อย (10.08) ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย 42.01 ล้านบาท เงินรับค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน 700.00 ล้านบาท (จากการออกหุ้นสามัญใหม่ให้กับนักลงทุนเฉพาะเจาะจง เมื่อ

วันที่ 10 มีนาคม 2560) การออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 447.70 ล้านบาท ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นเพิ่มขึ้น (16.20) ล้านบาท การจ่ายเงินปันผล (346.71) ล้านบาท และการจ่ายปันผลของหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน (17.06) ล้านบาท

#### ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เท่ากับ 15,727.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 472.77 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2560 การเปลี่ยนแปลงเกิดจากการรับรู้ผลกำไรสุทธิสำหรับงวดจำนวน 548.65 ล้านบาท กำไรในส่วนของการขายขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 30.96 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจากการลงทุนในบริษัทย่อย 64 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยจำนวน 139.77 ล้านบาท การเพิ่มหุ้นสามัญในบริษัทย่อย 129.61 ล้านบาท การออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 59.53 ล้านบาท และลดลงจากการจ่ายปันผล 433.38 ล้านบาท จากการจ่ายปันผลจากบริษัทย่อย 25.78 ล้านบาท รวมถึงมีจ่ายปันผลของหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 40.59 ล้านบาท

#### ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 15,941.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 213.93 ล้านบาท จากวันที่ 31 ธันวาคม 2561 การเปลี่ยนแปลงเกิดจากการรับรู้ผลกำไรสุทธิสำหรับงวดจำนวน 1,137.68 ล้านบาท กำไรในส่วนของการขายขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นลดลง จำนวน 87.58 ล้านบาท ลดลงจากผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนของการถือหุ้นในบริษัทย่อย 21.62 ล้านบาท การลดลงของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยจำนวน 199.24 ล้านบาท ลดลงจากการจ่ายปันผล 572.06 ล้านบาท รวมถึงมีจ่ายปันผลของหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 48.26 ล้านบาทและมีผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี 5.01 ล้านบาท

#### ความเหมาะสมของโครงสร้างเงินทุน

##### ☐ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปรับตัวดีขึ้นโดยลดลงมาเหลือ 2.13 เท่า โดยเป็นผลจากการออกหุ้นสามัญใหม่ให้กับนักลงทุนเฉพาะเจาะจง เมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2560 จำนวน 700 ล้านบาท และการออกหุ้นกู้ด้วยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน 447.70 ล้านบาทในเดือน เมษายน 2560 ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นสูงขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็นจำนวน 2.66 เท่า โดยเป็นผลจากเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืม หุ้นกู้ เพื่อบริหารการเพิ่มขึ้นของโครงการในอนาคตและการก่อสร้างของโครงการในปัจจุบันและการขยายธุรกิจโรงแรมของบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็นจำนวน 2.71 เท่า โดยเป็นผลจากเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืม หุ้นกู้ เพื่อบริหารการก่อสร้างของโครงการในปัจจุบันและการขยายธุรกิจบริษัทร่วมทุน

## 14.2.3 การวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสดระหว่างปี

งบการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	3,572.82	(226.88)	(1,891.48)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมลงทุน	(3,868.12)	(5,760.66)	(3,629.66)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(638.04)	6,874.87	4,934.56
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(933.34)	887.33	(586.58)

☐ กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

ส่วนปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานเป็นบวกเท่ากับ 3,438.60 ล้านบาทส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัท ได้พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมที่เป็นตึกสูงแล้วเสร็จ 2 โครงการและเริ่มโอนให้กับลูกค้าได้ อีกทั้งในปีนี้บริษัทยังไม่มีการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ที่เป็นตึกสูง

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 226.88 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 3,572.82 ล้านบาท

☐ กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสุทธิ เท่ากับ 3,629.66 ล้านบาท รายการส่วนใหญ่คือการซื้อที่ดินรอการพัฒนาเพื่อรองรับโครงการต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อย โดยมีมูลค่าเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน 805.57 ล้านบาท และการขายที่ดินรอการพัฒนา 637.41 ล้านบาท อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 863.86 ล้านบาท เงินลงทุนระยะสั้นเพิ่มขึ้น 665.53 ล้านบาท เงินลงทุนในการร่วมค้า 669.20 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินมัดจำการซื้อหุ้นสามัญ 144.38 ล้านบาท และมีเงินสดรับจากการขายสินทรัพย์เข้ากองทุนทรัสต์จำนวน 1,637.35 ล้านบาท เงินสดรับจากการจำหน่ายสิทธิการซื้อที่ดิน จำนวน 219.29 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสุทธิ เท่ากับ 5,760.66 ล้านบาท รายการที่สำคัญคือการจ่ายเงินเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 3,521.24 ล้านบาท ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 1,227.50 ล้านบาท และเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 379.07 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนสุทธิ เท่ากับ 3,868.12 ล้านบาท รายการที่สำคัญคือเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง 1,490.25 ล้านบาทการจ่ายเงินเพื่อซื้อ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจำนวน 1,049.21 ล้านบาท เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน 928.88 ล้านบาท และการลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 316.17 ล้านบาท

☐ กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

สำหรับปี 2560 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิเท่ากับ 4,934.56 ล้านบาท โดยเป็นการจัดหาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 331.68 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 349.50 ล้านบาท ออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นจำนวน 426.25 ล้านบาท การออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 684.63 ล้านบาท และการออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 442.81 ล้านบาท ขณะที่มีการจ่ายคืนเจ้าหนี้ตัวแลกเงินสุทธิจำนวน 3,343.61 ล้านบาท การจ่ายเงินปันผลจำนวน 345.97 ล้านบาท จ่ายปันผลหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 21.32 ล้านบาทและจ่ายคืนเงินหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าการเงินจำนวน 15.02 ล้านบาท

สำหรับปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสดเท่ากับ 6,874.87 ล้านบาท โดยเป็นการจัดหาจากเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้นสุทธิ จำนวน 2,858.85 ล้านบาท ออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นจำนวน 4,280.60 ล้านบาท และเงินสดรับจากตัวแลกเงิน 300.00 ล้านบาทและการออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 60.30 ล้านบาท โดยเป็นเงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 102.18 ล้านบาท การจ่ายเงินปันผลจำนวน 457.23 ล้านบาท จ่ายปันผลหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 42.53 ล้านบาท และจ่ายคืนเงินหนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อและสัญญาเช่าการเงินจำนวน 22.73 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสดเท่ากับ 638.04 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิ จำนวน 721.90 ล้านบาท หุ้นกู้ สุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 926.80 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ จำนวน 95.01 ล้านบาท เงินสดจ่ายสุทธิจากตัวแลกเงิน 196.21 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 201.57 ล้านบาท การจ่ายเงินปันผลจำนวน 618.75 ล้านบาท จ่ายปันผลหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนจำนวน 48.26 ล้านบาท

#### ประวัติการจ่ายเงินปันผลของบริษัทระหว่างปี 2553 ถึงปัจจุบัน

ผลการดำเนินงาน	จำนวนเงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	จำนวนเงินรวม (ล้านบาท)	วันที่จ่ายเงินปันผล
ปี 2553	0.330	259.92	27 พฤษภาคม 2554
ปี 2554	0.040	189.05	25 พฤษภาคม 2555
ปี 2555	0.033	187.53	23 พฤษภาคม 2556
ปี 2556	งดจ่ายเงินปันผล		
ปี 2557	0.044	254.48	19 พฤษภาคม 2558
ปี 2558	0.030	231.01	28 พฤษภาคม 2559
ปี 2559	0.040	346.71	26 พฤษภาคม 2560
ปี 2560	0.050	433.39	25 พฤษภาคม 2561
ปี 2561	0.066	572.06	24 พฤษภาคม 2562
ปี 2562*	0.111	963.09	

\*ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติ เสนอจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานปี 2562

#### 14.2.4 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นดังต่อไปนี้

##### ☐ ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ก) บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนจำนวนเงินประมาณ 1,867.32 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 587.57 ล้านบาท) (2561: 2,746.36 ล้านบาทและ 6,419.65 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 753.48 ล้านบาท)) ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ออกแบบ และค่าที่ปรึกษาโครงการบ้านพร้อมที่ดิน คอนโดมิเนียม อาคารโรงแรมและอาคารชุด การปรับปรุงอาคารสำนักงาน และการซื้อห้องชุดในอาคารชุด คอนโดมิเนียมและอุปกรณ์

ข) บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เป็นจำนวนเงินประมาณ 2,484.91 ล้านบาท (2561: 3,142.39 ล้านบาท)

☐ ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ

บริษัทและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานและบริการ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 5 ปี สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้ และมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ดังนี้

จ่ายชำระภายใน	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
ภายใน 1 ปี	267 ล้านบาทและ 2.8 ล้านบาท	318 ล้านบาทและ 1.5 ล้านบาท	312 ล้านบาท และ 1 ล้านบาท
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	661 ล้านบาทและ 7.8 ล้านบาท	1,091 ล้านบาทและ 2 ล้านบาท	1,002 ล้านบาท และ 1 ล้านบาท
เกินกว่า 5 ปี	2,786 ล้านบาท	5,534 ล้านบาท	5,817 ล้านบาท

☐ ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการระยะยาว

บริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคต ภายใต้สัญญาให้บริการ

จ่ายชำระภายใน	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
ภายใน 1 ปี	46 ล้านบาท	29 ล้านบาท	28 ล้านบาท
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	39 ล้านบาท	23 ล้านบาท	16 ล้านบาท
เกินกว่า 5 ปี	16 ล้านบาท	-	-

☐ ภาระหนี้ค้ำประกันอื่น

บริษัทและบริษัทย่อยมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทและบริษัทย่อย ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31/12/62	31/12/61	31/12/60	31/12/62	31/12/61	31/12/60
งานสาธารณูปโภค	3,094	1,797	1,360	1,506	1,178	946