

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 รายงานการสอบบัญชี

นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760

บริษัท ไฟร์วอลล์เทคโนโลยีส์ จำกัด

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



แนวทางการตรวจสอบในภาพรวม



ความมีสาระสำคัญ

ความมีสาระสำคัญโดยรวมสำหรับงบการเงินรวม เท่ากับ 49.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นร้อยละ 5 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้ของกลุ่มกิจการ

ขอบเขตการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบงบการเงินของกลุ่มกิจการโดยมุ่งเน้นตรวจสอบกิจการที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 93 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้ของกลุ่มกิจการ และเป็นร้อยละ 85 ของสินทรัพย์รวมของกลุ่มกิจการ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้กำหนดเรื่องเหล่านี้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

- การประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- การลงทุนซื้อหุ้นสามัญของ Prime Location Management 2 Ltd. (PLM2)
- การซื้อธุรกิจ
- การรับรู้รายได้จากสัญญาก่อสร้าง

ความมีสาระสำคัญ

ขอบเขตของการตรวจสอบของข้าพเจ้ากำหนดตามความมีสาระสำคัญ ข้าพเจ้ากำหนดแผนการตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล ว่างบการเงินรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงจะถูกพิจารณาว่ามีสาระสำคัญถ้าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงรายการใดรายการหนึ่งหรือทุกรายการโดยรวมจะสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ามีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเชิงเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวม

ข้าพเจ้าได้พิจารณาความมีสาระสำคัญตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพ โดยกำหนดความมีสาระสำคัญโดยรวมสำหรับงบการเงินรวมเป็นจำนวนเงินตามเกณฑ์ ดังที่อธิบายไว้ในตาราง ข้าพเจ้าใช้ความมีสาระสำคัญและพิจารณาปัจจัยเชิงคุณภาพในการกำหนดขอบเขตการตรวจสอบ รวมถึงลักษณะ ช่วงเวลา และขอบเขตของวิธีการตรวจสอบ และเพื่อประเมินผลกระทบของการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง ทั้งในแง่ของแต่ละรายการและผลรวมของทุกรายการต่องบการเงินโดยรวม

ความมีสาระสำคัญโดยรวมสำหรับ งบการเงินรวม	49.4 ล้านบาท
วิธีการกำหนดความมีสาระสำคัญ	ร้อยละ 5 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้
เหตุผลในการใช้ข้อมูลอ้างอิงในการ กำหนดความมีสาระสำคัญ	ข้าพเจ้าเลือกใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นข้อมูลอ้างอิงในการกำหนดความมี สาระสำคัญ เนื่องจากการประเมินผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการกำหนด จากกำไรก่อนภาษีเงินได้ โดยปกติข้อมูลอ้างอิง ร้อยละ 5 นี้เป็นที่ยอมรับ โดยทั่วไปซึ่งใช้ในการปฏิบัติงานตรวจสอบและไม่มีรายการที่ผิดปกติที่สำคัญ ที่ต้องปรับปรุงข้อมูลอ้างอิงนี้

ข้าพเจ้าได้ตกลงกับคณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าจะรายงานการแสดงผลข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงที่พบระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งมีจำนวนเงินที่มากกว่า 2.47 ล้านบาท

วิธีการกำหนดขอบเขตการตรวจสอบกลุ่มกิจการ

ข้าพเจ้ากำหนดขอบเขตการตรวจสอบเพื่อปฏิบัติงานอย่างเพียงพอ เพื่อให้ข้าพเจ้าแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมของกลุ่มกิจการ โดยข้าพเจ้าพิจารณาถึงโครงสร้างของกลุ่มกิจการ กระบวนการและการควบคุมทางด้านบัญชี และอุตสาหกรรมของกลุ่มกิจการที่ดำเนินการอยู่

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	
อ้างอิงถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14 กลุ่มกิจการ วัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้วิธีมูลค่า ยุติธรรม ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ข้าพเจ้าได้อ่านรายงานการประเมินมูลค่าและตรวจความ เหมาะสมของวิธีประเมินมูลค่าและแหล่งที่มาของข้อมูล ข้าพเจ้าได้ประเมินความเหมาะสมของมูลค่ายุติธรรมของ อาคารที่ใช้วิธีรายได้ ซึ่งคำนวณจากมูลค่าทางเศรษฐกิจที่ กิจการคาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์นั้น และคิด



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 กลุ่มกิจการบันทึก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 12,064 ล้านบาท และจำนวน 86 ล้านบาท ตามลำดับ โดยใช้มูลค่ายุติธรรม และในระหว่างปี กลุ่มกิจการรับรู้กำไรที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจำนวน 794 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	ลดกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราการคิดลดที่เหมาะสม ข้าพเจ้าได้เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงและแผนธุรกิจที่ได้รับการอนุมัติแล้ว และเปรียบเทียบอัตราการคิดลดกับอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมของกลุ่มกิจการ
กลุ่มกิจการได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอาคารให้เช่าโดยใช้การประเมินตามวิธีรายได้ (Income approach) ซึ่งดำเนินการโดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งผู้บริหารได้ประเมินคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญของผู้ประเมินราคาแล้ว	ข้าพเจ้าได้ประเมินคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญของผู้ประเมินราคา และได้อ่านเงื่อนไขตามจดหมายตอบรับงานกับกลุ่มกิจการ เพื่อพิจารณาเรื่องนี้อาจจะมีผลกระทบต่อความเที่ยงธรรมในการตัดสินใจหรือการจำกัดขอบเขตในการทำงานของผู้ประเมินราคา
ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากมูลค่า อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวมีสาระสำคัญอย่างมาก และวิธีประเมินมูลค่ายุติธรรมเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจและขึ้นอยู่กับความเหมาะสมและความเชื่อถือได้ของข้อมูลและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม	จากผลการทดสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีความสมเหตุสมผล



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตรวจสอบ

การลงทุนซื้อหุ้นสามัญของ Prime Location Management 2 Ltd. (PLM2)

อ้างอิงถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 33 เรื่อง การซื้อสินทรัพย์

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการได้ซื้อหุ้นสามัญของ PLM2 โดยมีมูลค่าโดยรวมของสินทรัพย์ ณ วันที่ซื้อ จำนวน 2,096 ล้านบาท ซึ่งกลุ่มกิจการได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจำนวน 70 ล้านบาท หรือเทียบเท่ากับ 2,209 ล้านบาท

PLM2 มีบริษัทย่อย คือ Dream Island Development 2 Ltd. โดยสินทรัพย์ที่ถือครองโดยทั้งสองบริษัท ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า ซึ่งยังไม่เริ่มดำเนินธุรกิจ

ภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2558) เรื่อง “การรวมธุรกิจ” ได้กำหนดหลักเกณฑ์การพิจารณาไว้ 2 ลักษณะ ดังนี้

1. การซื้อธุรกิจ (Business Combination)
2. การซื้อสินทรัพย์ (Assets Acquisition)

การซื้อธุรกิจต้องมีด้วยองค์ประกอบที่จำเป็น 2 ประการ คือ ปัจจัยนำเข้า (Input) และกระบวนการ (Process) แต่หากขาดองค์ประกอบที่จำเป็นดังกล่าวแล้วจะถูกพิจารณาเป็นการซื้อสินทรัพย์ ซึ่งวิธีการทางบัญชีระหว่างวิธีการทั้งสองแตกต่างกันโดยสิ้นเชิง

ผู้บริหารได้ประเมินว่าการการลงทุนซื้อบริษัททั้ง 2 แห่งที่ยังไม่เริ่มดำเนินธุรกิจเป็นการซื้อสินทรัพย์ ซึ่งผู้บริหารเห็นว่ามี ความชัดเจนตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงินอยู่แล้ว และการซื้อดังกล่าวไม่ครอบคลุมถึงการซื้อกระบวนการในการดำเนินธุรกิจมาด้วย เพราะกระบวนการนี้จะดำเนินการโดยกลุ่มกิจการเอง

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากรายการลงทุนซื้อหุ้นสามัญของ PLM2 ต้องอาศัยทั้งข้อเท็จจริงและดุลยพินิจของผู้บริหารในการพิจารณาว่าเป็นการซื้อธุรกิจหรือเป็นการซื้อสินทรัพย์

ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้บริหารเพื่อทำความเข้าใจหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาการรับรู้รายการที่เกี่ยวกับการลงทุนซื้อหุ้นสามัญของ PLM2

ข้าพเจ้าได้ประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารและข้อมูลที่ใช้ในการรับรู้รายการลงทุนซื้อหุ้นสามัญของ PLM2 ว่าเป็นไปตามการซื้อสินทรัพย์ และไม่เข้าหลักเกณฑ์ของการซื้อธุรกิจตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2558)

ข้าพเจ้าได้อ่านสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ PLM2 และรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับการอนุมัติให้กลุ่มกิจการเข้าทำรายการ

ข้าพเจ้าได้ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญทางด้านบัญชีของข้าพเจ้าในการวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้รับ เพื่อประเมินวิธีการบัญชีที่เหมาะสม

จากผลการปฏิบัติงานข้างต้น ข้าพเจ้าประเมินว่ารายการซื้อหุ้นสามัญของ PLM2 เป็นการซื้อสินทรัพย์ซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การพิจารณาตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

การซื้อขายธุรกิจ

อ้างอิงถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34 เรื่องการซื้อขายธุรกิจ

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการได้ซื้อหุ้นสามัญของ APAC Holding, LLC และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ APAC) ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนมูลค่าทั้งสิ้น 235 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือเทียบเท่ากับ 7,529 ล้านบาท ผู้บริหารของกลุ่มกิจการประเมินว่าการจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวถือเป็นการรวมธุรกิจ ตามคำนิยามที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (IFRS 3) เรื่องการรวมธุรกิจ

ผู้บริหารประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากการซื้อธุรกิจดังกล่าวเป็นจำนวน 6,582 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 8,799 ล้านบาท และสิทธิการเช่าจำนวน 1,017 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจำนวน 3,009 ล้านบาท โดยทำให้เกิดค่าความนิยมจำนวน 947 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาและสิ่งตอบแทนที่โอนให้ ผู้บริหารได้ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา ผู้ประเมินราคาอิสระได้ใช้วิธีมูลค่าตลาดและวิธีวิเคราะห์จากต้นทุนในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ดังกล่าว

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับการรวมธุรกิจ เนื่องจากเป็นเรื่องที่มีการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในวิธีการวัดมูลค่า รวมถึงข้อมูลและข้อสมมติฐานที่สำคัญ เช่น ผลการดำเนินงานในอนาคต และอัตราคิดลด ที่ใช้ในการคำนวณนั้นมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมของค่าความนิยม

ข้าพเจ้าได้พิจารณาการประเมินรายการซื้อธุรกิจที่จัดทำโดยผู้บริหารตามที่ได้ระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 34 ว่ารายการดังกล่าวนั้นถือเป็นการรวมธุรกิจและมีการบันทึกบัญชีอย่างเหมาะสมตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3

ข้าพเจ้าได้อ่านสัญญาซื้อขายกลุ่มกิจการ APAC รวมถึงรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับการอนุมัติให้บริษัทซื้อธุรกิจ

ข้าพเจ้าได้ประเมินความเหมาะสมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา และภาระหนี้สิน ณ วันซื้อธุรกิจโดยการสอบถามเชิงทดสอบต่อผู้บริหารถึงความเหมาะสมของวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมและเปรียบเทียบมูลค่าตลาดของผู้ประเมินราคากับราคาเสนอขาย

ข้าพเจ้าได้ประเมินคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญของผู้ประเมินราคา และได้อ่านเงื่อนไขตามจดหมายตอบรับงานกับกลุ่มกิจการ เพื่อพิจารณาเรื่องนี้อาจจะมีผลกระทบต่อความเที่ยงธรรมในการตัดสินใจหรือการจำกัดขอบเขตในการทำงานของผู้ประเมินราคา

ข้าพเจ้าได้ทดสอบการคำนวณค่าความนิยมที่เกิดจากการซื้อธุรกิจดังกล่าวซึ่งเป็นผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนที่โอนให้สุทธิและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา

จากผลการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการพิจารณาเกี่ยวกับเกณฑ์การบันทึกบัญชีการรวมธุรกิจเหมาะสมและสอดคล้องกับสิ่งที่ข้าพเจ้าได้คาดหมายไว้

การรับรู้รายได้จากสัญญาก่อสร้าง

อ้างอิงถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการข้อที่ 2.9 นโยบายการบัญชี - สัญญาก่อสร้าง และข้อที่ 35 งานระหว่างทำตามสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากงานตามสัญญารับเหมาก่อสร้างของบริษัทย่อยซึ่งคิดเป็นร้อยละ 4 ของรายได้ทั้งหมดของกลุ่มกิจการ โดยใช้วิธีการรับรู้รายได้ตามขั้นความสำเร็จของงาน

ผู้บริหารของบริษัทย่อยประเมินขั้นความสำเร็จของงานโดยพิจารณาจากความก้าวหน้าของงานก่อสร้างที่ทำเสร็จจริงซึ่งประเมินโดยวิศวกรโครงการ และใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาความเหมาะสมของขั้นความสำเร็จของงานที่ใช้ในการรับรู้รายได้จากสัญญาก่อสร้าง

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในเรื่องนี้เพราะมีการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญและประสบการณ์อย่างสูงจากผู้บริหารในการประเมินขั้นความสำเร็จของงานที่ประมาณการโดยวิศวกรโครงการ ซึ่งมีผลกระทบโดยตรงต่อความถูกต้องของรายได้จากสัญญาก่อสร้างที่บันทึกในงบการเงิน

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจและประเมินระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับขั้นตอนในการบันทึกรายได้ตามสัญญาต้นทุนโครงการและการคำนวณขั้นความสำเร็จของงาน

ข้าพเจ้าได้เข้าเยี่ยมชมโครงการและเข้าร่วมสังเกตการณ์การตรวจนับเนื่องงานที่ได้ทำแล้ว รวมทั้งเทียบขั้นความสำเร็จของงานกับรายงานแสดงความก้าวหน้าของวิศวกรโครงการ เพื่อประเมินว่าการก่อสร้างมีอยู่จริงและกระบวนการวัดขั้นความสำเร็จของงานมีความน่าเชื่อถือ นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้ทดสอบการคำนวณขั้นความสำเร็จของงานในรายงานแสดงความก้าวหน้าซึ่งได้รับการตรวจทานจากวิศวกรโครงการ

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบความถูกต้องของต้นทุนโครงการที่เกิดขึ้นโดยการตรวจกับเอกสารประกอบรายการและตรวจคัดยอดของต้นทุนที่เกิดขึ้น รวมทั้งประเมินความสมเหตุสมผลของต้นทุนโครงการตามงบประมาณโดยการสุ่มทดสอบกับเอกสารประกอบรายการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงตรวจหลักฐานการอนุมัติและการแก้ไขงบประมาณโครงการ (ถ้ามี)

ข้าพเจ้าได้เปรียบเทียบขั้นความสำเร็จของงานกับอัตราส่วนของต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นของงานที่ทำเสร็จจนถึงปัจจุบันกับประมาณการต้นทุนการก่อสร้างทั้งสิ้น เพื่อประเมินความเหมาะสมของขั้นความสำเร็จของงานที่ประเมินโดยวิศวกรของโครงการ

ตามกระบวนการปฏิบัติงานของข้าพเจ้าข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่า การประเมินขั้นความสำเร็จของงานตามสัญญารับเหมาก่อสร้างนั้นมีความสมเหตุสมผล และสอดคล้องกับหลักฐานสนับสนุน

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายในวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ซึ่งรวมถึงประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบและข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า



ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



13.2 ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	31 ธ.ค. 59		31 ธ.ค. 60		31 ธ.ค. 61	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	983	3.21	6,761	16.53	3,545	6.02
เงินลงทุนระยะสั้น	1,178	3.85	1,636	4.00	479	0.81
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ	486	1.59	312	0.76	434	0.74
สินค้าคงเหลือ	753	2.46	670	1.64	7,218	12.25
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	35	0.11	262	0.64	383	0.65
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	10,132	33.12	8,992	21.98	7,234	12.28
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	126	0.41	566	1.38	658	1.12
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	340	1.11	564	1.38	829	1.41
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	14,032	45.87	19,762	48.30	20,779	35.26
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	15	0.05	392	0.96	73	0.12
เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	75	0.25	311	0.76	411	0.70
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,703	5.57	1,671	4.09	1,560	2.65
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการอื่น	92	0.30	92	0.22	92	0.16
ที่ดินรอการพัฒนา	413	1.35	2,412	5.89	1,616	2.74
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สุทธิ	8,692	28.41	9,679	23.66	12,064	20.47
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	3,520	11.51	3,854	9.42	17,370	29.48
ค่าความนิยม	942	3.08	1,131	2.76	2,089	3.55
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สุทธิ	458	1.50	464	1.13	494	0.84
สิทธิการเช่า	-	-	64	0.16	1,648	2.80
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	50	0.16	121	0.30	142	0.24
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	600	1.96	958	2.34	591	1.00
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	16,560	54.13	21,149	51.70	38,151	64.74
รวมสินทรัพย์	30,592	100.00	40,910	100.00	58,930	100.00

งบแสดงฐานะการเงินรวม (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	31 ธ.ค. 59		31 ธ.ค. 60		31 ธ.ค. 61	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,895	6.19	715	1.75	1,993	3.38
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,112	3.64	4,262	10.42	5,165	8.77
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	0.012	7	0.016	143	0.242
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	525	1.72	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	600	1.96	814	1.99	2,194	3.72
หุ้นกู้ที่มีกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	104	0.34	595	1.45	199	0.34
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	58	0.189	59	0.145	96	0.162
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	105	0.34	221	0.54	627	1.06
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	62	0.20	75	0.18	336	0.57
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,464	14.59	6,748	16.50	10,754	18.25
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาว สุทธิ	7,697	25.16	8,285	20.25	19,598	33.26
หุ้นกู้	594	1.94	5,658	13.83	6,659	11.30
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน	-	-	139	0.34	109	0.18
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	215	0.70	403	0.99	983	1.67
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	51	0.17	47	0.12	86	0.15
รายได้รับล่วงหน้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,445	4.72	395	0.97	379	0.64
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	629	2.06	139	0.34	269	0.46
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	10,632	34.75	15,067	36.83	28,083	47.66
รวมหนี้สิน	15,096	49.35	21,815	53.32	38,837	65.90

งบแสดงฐานะการเงินรวม (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	31 ธ.ค. 59		31 ธ.ค. 60		31 ธ.ค. 61	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญจำนวน 10,128,502,526 หุ้น						
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	8,973	29.33	10,229	25.00	10,129	17.19
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นสามัญจำนวน 6,853,719,295 หุ้น						
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	6,454	21.10	6,854	16.75	6,854	11.63
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	5,892	19.26	7,117	17.40	7,117	12.08
ส่วนเกินมูลค่าจากการซื้อธุรกิจ	551	1.80	443	1.08	443	0.75
ส่วนลดมูลค่าจากการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(21)	(0.07)	(136)	(0.33)	(136)	(0.23)
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยให้หุ้นเป็นเกณฑ์	5	0.02	112	0.27	215	0.36
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว						
- สักรงตามกฎหมาย	10	0.03	10	0.02	10	0.02
ยังไม่ได้จัดสรร	1,786	5.84	2,379	5.82	3,653	6.20
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(432)	(1.41)	(419)	(1.02)	(832)	(1.41)
ส่วนของบริษัทใหญ่	14,244	46.56	16,360	39.99	17,322	29.39
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,252	4.09	2,736	6.69	2,771	4.70
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	15,496	50.65	19,096	46.68	20,093	34.10
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	30,592	100.00	40,910	100.00	58,930	100.00



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด	1,259	38.93	1,934	33.01	3,627	48.11
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ	1,974	61.07	2,222	37.93	3,786	50.22
รายได้จากการขายสินค้า	-	-	1,703	29.06	126	1.67
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	3,233	100.00	5,858	100.00	7,539	100.00
ต้นทุนขายบ้านและอาคารชุด	(865)	(26.77)	(1,301)	(22.21)	(2,134)	(28.31)
ต้นทุนการให้เช่าและการให้บริการ	(1,056)	(32.67)	(1,268)	(21.64)	(2,076)	(27.54)
ต้นทุนจากการขายสินค้า	-	-	(855)	(14.60)	(80)	(1.07)
รวมต้นทุนจากการดำเนินงาน	(1,922)	(59.44)	(3,424)	(58.45)	(4,291)	(56.91)
กำไรขั้นต้น	1,311	40.56	2,434	41.55	3,249	43.09
รายได้อื่น	424	13.13	327	5.58	451	5.98
การปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(88)	(2.72)	3	0.05	794	10.53
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(445)	(13.77)	(547)	(9.33)	(981)	(13.01)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(673)	(20.80)	(1,006)	(17.18)	(1,599)	(21.20)
ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย)	(311)	(9.61)	(369)	(6.30)	(662)	(8.78)
กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	(16)	(0.27)	152	2.01
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วม ค้า	-	-	33	0.57	(49)	(0.65)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	219	6.78	859	14.66	1,355	17.97
ภาษีเงินได้	(54)	(1.67)	(228)	(3.89)	81	1.08
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	165	5.11	631	10.77	1,436	19.05



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ปี 2559		ปี 2560		ปี 2561	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษี						
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุนเพื่อขาย	2	0.05	(4)	(0.08)	1	0.01
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	(389)	(12.03)	16	0.28	(414)	(5.49)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(0.3)	(0.01)	1	0.02	(0)	(0.00)
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	-	27	0.47	(17)	(0.22)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	-	-	(5)	(0.09)	3	0.04
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวดสุทธิจากภาษี	(388)	(11.99)	35	0.60	(427)	(5.66)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(222)	(6.88)	666	11.37	1,009	13.39
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	165	5.11	631	10.77	1,436	19.05
ส่วนของบริษัทใหญ่	170	5.27	572	9.76	1,287	17.07
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(5)	(0.16)	59	1.01	149	1.98
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	(222)	(6.88)	666	11.37	1,009	13.39
ส่วนของบริษัทใหญ่	(217)	(6.72)	607	10.36	860	11.41
ส่วนของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(5)	(0.16)	59	1.01	149	1.98
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)	0.03		0.09		0.19	

งบกระแสเงินสดรวม

สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปีก่อนภาษีเงินได้	219	859	1,355
รายการปรับปรุง			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	197	257	471
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์	3	52	3
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	10	(7)	11
กำไรจากการขายเงินลงทุนระยะสั้น	(7)	(24)	(7)
กำไรจากการแลกเปลี่ยนเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(25)	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยน	(74)	(148)	(259)
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(1)	(11)	0
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(3)
การปรับปรุงมูลค่าดีธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	88	(3)	(794)
ตัดจำหน่ายรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	-	-	204
ส่วนแบ่ง(กำไร)ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(33)	49
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	5	107	102
ตัดจำหน่ายหนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน	-	(14)	(31)
ภาวะผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	12	15	15
เงินปันผลรับ	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(148)	(153)	(159)
ต้นทุนทางการเงิน	311	369	662
กระแสเงินสดก่อนการเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนหมุนเวียน	615	1,241	1,619
การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนหมุนเวียน			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(42)	202	(19)
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(8)	(171)	(13)
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	(2,319)	(1,758)	2,483
สินค้าคงเหลือ	(78)	808	(6,482)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(495)	(713)	(196)

	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(321)	(390)	409
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	88	3,023	252
เจ้าหนี้การค้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	3	136
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	33	117	406
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(41)	9	237
หนี้สินไม่หมุนเวียน	1,113	(1,534)	97
เงินสดได้มา (ใช้ไป) จากการดำเนินงาน	(1,453)	836	(1,072)
จ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	(1)	(5)
จ่ายดอกเบี้ย	(316)	(271)	(544)
จ่ายภาษีเงินได้	(76)	(98)	(293)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(1,845)	466	(1,914)



งบกระแสเงินสดรวม (ต่อ)
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะสั้น	1,631	5,797	5,686
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนระยะสั้น	(2,410)	(6,236)	(4,522)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	78	30	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(23)	-	-
เงินสดลดลงจากการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นบริษัทร่วมค้า	-	(29)	(118)
เงินสดรับจากการซื้อธุรกิจ	-	36	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อธุรกิจ	-	-	(6,875)
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(75)	(108)	(269)
เงินสดรับจากการลดทุนในเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	134
เพิ่มขึ้น(ลดลง)ของเงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน	(0.1)	(377)	356
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(560)	(1,772)	(1,340)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	9	13	5
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.1	-	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(210)	(239)	(5,085)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(28)	(32)	(20)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดินรอการพัฒนา	(64)	(866)	(524)
เงินสดรับเพื่อซื้อที่ดินรอการพัฒนา	87	-	-
เงินสดจ่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	-	-	(612)
เงินสดรับจากเงินปันผลรับ	-	-	-
เงินสดรับจากรายได้ดอกเบี้ย	140	88	49
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(1,426)	(3,696)	(13,134)



งบกระแสเงินสดรวม (ต่อ)
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสด(จ่าย)รับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(4,355)	586	1,278
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับจาก(จ่ายคืน)เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการอื่น	-	(532)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,959	1,854	13,381
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,235)	(1,059)	(3,171)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	700	596	1,184
เงินสดจ่ายเพื่อการไถ่ถอนหุ้นกู้	-	(700)	(596)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	-	6,064	-
เงินสดจ่ายสำหรับค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	-	(131)	-
เงินสดจ่ายคืนเงินต้นของสัญญาเช่าการเงิน	(3)	(1)	7
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย	-	992	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท	3,692	1,625	-
เงินปันผลจ่ายแก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	-	-	(114)
เงินสดจ่ายสำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(0)	(266)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	3,757	9,007	11,970
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	486	5,777	(3,079)
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	0.2	(137)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	-	983	6,761
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	486	6,761	3,545



งบกระแสเงินสดรวม (ต่อ)
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายการที่มีใช้เงินสด			
รายการที่มีใช้เงินสดที่มีสาระสำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย			
ที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้นจากการรับโอนจากต้นทุนการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์	-	1,132	-
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากการโอนที่ดินรอการพัฒนา	-	-	1,319
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากการโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุน	152	-	-
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากการโอนที่ดิน อาคาร และ อุปกรณ์	0.1	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุนจากเงินลงทุนใน บริษัทย่อย	-	75	73
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุน จากเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า	-	1,771	595
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลงจากการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุนในบริษัทย่อย เป็นการร่วมค้า	-	1,750	556
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลอื่นเพิ่มขึ้น	92	-	-
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เพิ่มขึ้นจากการรับโอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	92	35
สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นจากการรับโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	287
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจากการซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	365	31
สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้นจากการรับโอนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	-	10
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้นจากการรับโอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	-	9



13.3 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับงบการเงินรวม
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	ปี 2559	ปี 2560	ปี 2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.14	2.93	1.93
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.60	1.33	0.45
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	(0.29)	0.08	(0.22)
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	7.26	10.71	10.85
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	49.61	33.63	33.19
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	2.69	4.81	1.09
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	133.75	74.81	330.92
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า (เท่า)	2.34	1.27	0.90
ระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย (วัน)	153.80	283.04	401.72
วงจรเงินสด (วัน)	29.56	(174.60)	(37.61)
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหาทำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	40.56	41.55	43.09
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	5.98	15.04	8.87
อัตรากำไรสุทธิ (%)	4.51	10.20	17.97
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	1.20	3.65	7.33
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (%)	(0.10)	1.89	(0.35)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	0.59	1.77	2.88
อัตราหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.13	0.17	0.16
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (%)	2.26	4.71	6.43
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.74	0.84	1.53
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	(4.60)	3.08	(1.98)
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	(0.79)	0.09	2.15
อัตราการจ่ายเงินปันผล (%) ^{1/}	N/A	N/A	21.31

หมายเหตุ:

/1 อัตราการจ่ายปันผลจริงขึ้นอยู่กับการอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น



14 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

14.1 ภาพรวมธุรกิจ

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ" หรือ "สิงห์ เอสเตท") รายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2561 โดยมีรายได้รวมเท่ากับ 7,539 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29% จากปีก่อน โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นมาจากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดโครงการ ดิ เอส อโศก ซึ่งเริ่มการโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนธันวาคม 2561 และการรวมผลประกอบการจากกิจการโรงแรมในเครือของ Outriggers จำนวน 6 โรงแรมที่บริษัทฯ ได้ทำการเข้าซื้อในปีที่ผ่านมา ด้วยเหตุดังกล่าว ในปี 2561 บริษัทฯ จึงมีผลกำไรสุทธิเติบโตขึ้นเป็นจำนวน 1,287 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 125% จากปีก่อน

14.2 พัฒนาการที่สำคัญในปี 2561

- การลงทุนโครงการ CROSSROADS - เดือนกุมภาพันธ์ บริษัท S Hotels and Resorts (SC) จำกัด (บริษัทย่อย ซึ่งบริษัทเข้าถือหุ้นในสัดส่วน 99%) เข้าลงทุนในโครงการพัฒนา Tourist Facilities บน Emboodhoo Lagoon ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ("โครงการ CROSSROADS") ด้วยการรับแบ่งสิทธิการเช่าซึ่งครอบคลุมรีสอร์ตจำนวน 3 แห่ง และกิจการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวและสันทนาการในโครงการเดียวกัน ("โครงการเฟส 1")
- การลงทุนโรงแรม Outrigger - เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2561 บริษัทฯ เข้าลงทุนในกิจการโรงแรมจำนวน 6 แห่ง (จำนวนห้องพักรวม 859 ห้อง) ภายใต้แบรนด์ Outrigger อันประกอบด้วย (1) Outrigger Fiji Beach Resort สาธารณรัฐฟิจิ (2) Castaway Island สาธารณรัฐฟิจิ (3) Outrigger Laguna Phuket Beach Resort ประเทศไทย (4) Outrigger Koh Samui Beach Resort ประเทศไทย (5) Outrigger Mauritius Beach Resort สาธารณรัฐมอริเชียส และ (6) Outrigger Konotta Maldives Resort สาธารณรัฐมัลดีฟส์ โดยกลุ่มโรงแรมดังกล่าวจะสามารถส่งเสริมผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการในระยะยาว รวมถึงเพื่อกระจายความเสี่ยงของธุรกิจ
- การพัฒนาโครงการ อีส สุขุมวิท 43 - เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2561 บริษัทฯ ได้ลงนามในสัญญาร่วมทุนกับกลุ่ม Daiwa House ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศญี่ปุ่นเพื่อร่วมลงทุนในโครงการ "โครงการ อีส สุขุมวิท 43" โครงการคอนโดมิเนียม Low-rise luxury แห่งแรกของสิงห์ เอสเตท บนถนนสุขุมวิท 43
- การเปิดตัวโครงการ สิงห์ คอมเพล็กซ์ - โครงการ สิงห์ คอมเพล็กซ์ เป็นโครงการอาคารสำนักงานเกรดเอและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าตั้งอยู่บนมุมถนนอโศกมนตรีและถนนเพชรบุรีตัดใหม่ โดยเป็นโครงการ Flagship ของ สิงห์ เอสเตท ซึ่งได้เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการในเดือนธันวาคมที่ผ่านมาและมียอดจองการเช่าพื้นที่ล่วงหน้าเกิน 80%
- การโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด โครงการ ดิ เอส อโศก - บริษัทฯ เริ่มโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด "โครงการ ดิ เอส อโศก" ในเดือนธันวาคม 2561 ยอดการโอนกรรมสิทธิ์ ณ สิ้นปี 2561 เท่ากับ 29% ของยอดขายของโครงการ

14.3 สรุปผลการดำเนินงานรวม

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

(หน่วย : ล้านบาท)	2560	2561	% การเปลี่ยนแปลง
รายได้รวม	5,858	7,539	29%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย	2,388	3,974	66%
โรงแรม	1,074	2,576	140%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า	2,114	674	(68%)
วัสดุก่อสร้าง	173	126	(27%)
ธุรกิจอื่น	109	190	74%
กำไรขั้นต้น	2,434	3,249	33%
รายได้อื่น	327	451	38%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(547)	(981)	79%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,006)	(1,599)	59%
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	(16)	152	(1,067%)
กำไรจากการปรับปรุงมูลค่าสุทธิของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3	794	26,677%
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	33	(49)	(248%)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	1,228	2,016	64%
ต้นทุนทางการเงิน	(369)	(662)	79%
ภาษีเงินได้	(228)	81	(136%)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดก่อนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	631	1,436	128%
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(59)	(149)	152%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดของบริษัทฯ	572	1,287	125%

รายได้รวม

รายได้รวมของบริษัทฯ มาจาก 3 ธุรกิจหลัก ประกอบด้วย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อพักอาศัย, ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และ ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

โครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ ได้แก่ โครงการ ดี เอส อโศก (ยอดขาย 82% เริ่มโอนเดือน ธ.ค. 2561) โครงการ ดี เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์ (ยอดขาย 92% กำหนดแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 3 ปี 2562) โครงการ ดี เอส สุขุมวิท 36 (ยอดขาย 63% กำหนดแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 3 ปี 2563) และ โครงการ อีส สุขุมวิท 43 (ยอดขาย 46% กำหนดแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 ปี 2563) และโครงการคอนโดมิเนียมบ้านย่านทวี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ ที่พัฒนาผ่าน NVD บริษัทย่อยซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วน 52% (ยอดขาย 30% เริ่มโอนเดือน ธ.ค. 2561)



ในปี 2561 รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยเท่ากับ 3,974 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 66% จากปีก่อน เนื่องมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด "โครงการ ดี เอส อโศก" และ "โครงการคอนโดมิเนียมบ้านยันฮี เรสซิเดนซ์ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ"

ธุรกิจโรงแรม

ผลประกอบการธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ มาจากโรงแรมภายในประเทศ 2 แห่งที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ ได้แก่ โรงแรมสันติบุรี เกาะสมุย (ชื่อเดิม "โรงแรมสันติบุรี บีช รีสอร์ท แอนด์ สปา") และโรงแรมพีพี โฮสเทลแลนด์ วิลเลจ บีช รีสอร์ท และโรงแรมกลุ่ม Outrigger 6 แห่งที่บริษัทซื้อกิจการมาเมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2561 ได้แก่ (1) Outrigger Fiji Beach Resort สาธารณรัฐฟิจิ (2) Castaway Island สาธารณรัฐฟิจิ (3) Outrigger Laguna Phuket Beach Resort ประเทศไทย (4) Outrigger Koh Samui Beach Resort ประเทศไทย (5) Outrigger Mauritius Beach Resort สาธารณรัฐมอริเชียส และ (6) Outrigger Konotta Maldives Resort สาธารณรัฐมัลดีฟส์

สำหรับผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมจำนวน 29 แห่งในสหราชอาณาจักร ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วน 50% นั้น บริษัทฯ จะรับรู้โดยวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) โดยจะรายงานแยกไว้ในรายการส่วนแบ่งผลการดำเนินงานจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ธุรกิจโรงแรม: ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงาน	ปี 2560	ปี 2561
<u>โรงแรมสันติบุรี เกาะสมุย</u>		
จำนวนห้องพัก	77	90 ¹
อัตราการใช้ห้องพัก	71%	61%
รายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (RevPAR) (บาทต่อคืน)	9,133	7,933
<u>โรงแรมพีพี โฮสเทลแลนด์ วิลเลจ บีช รีสอร์ท</u>		
จำนวนห้องพัก	201	201
อัตราการใช้ห้องพัก	85%	83%
รายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (RevPAR) (บาทต่อคืน)	5,650	5,743
<u>Outrigger Fiji Beach Resort ¹²</u>		
จำนวนห้องพัก	-	253
อัตราการใช้ห้องพัก	-	85%
รายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (RevPAR) (บาทเทียบเท่าต่อคืน)	-	4,443
<u>Castaway Island ¹²</u>		
จำนวนห้องพัก	-	65
อัตราการใช้ห้องพัก	-	89%
รายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (RevPAR) (บาทต่อคืน)	-	12,847
<u>Outrigger Laguna Phuket Beach Resort ¹²</u>		
จำนวนห้องพัก	-	255
อัตราการใช้ห้องพัก	-	75%
รายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (RevPAR) (บาทต่อคืน)	-	3,317
<u>Outrigger Koh Samui Beach Resort ¹²</u>		
จำนวนห้องพัก	-	52
อัตราการใช้ห้องพัก	-	77%
รายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (RevPAR) (บาทต่อคืน)	-	3,541



ผลการดำเนินงาน	ปี 2560	ปี 2561
<u>Outrigger Mauritius Beach Resort ¹²</u>		
จำนวนห้องพัก	-	181
อัตราการใช้ห้องพัก	-	88%
รายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (RevPAR) (บาทต่อคืน)	-	4,898
<u>Outrigger Konotta Maldives Resort ¹²</u>		
จำนวนห้องพัก	-	53
อัตราการใช้ห้องพัก	-	67%
รายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (RevPAR) (บาทต่อคืน)	-	8,505
<u>กลุ่มโรงแรมในสหราชอาณาจักร ¹³</u>		
จำนวนห้องพัก	3,112	3,115
อัตราการใช้ห้องพัก	72%	71%
รายได้เฉลี่ยต่อห้องต่อคืน (RevPAR) (ปอนด์ต่อคืน)	48	48

หมายเหตุ:

¹ คิดตามห้องพักรวมเฉลี่ยตลอดปี 2561 โดยโรงแรมสันติบุรีสร้างห้องพักเพิ่มจาก 77 ห้องเป็น 96 ห้องแล้วเสร็จในเดือน พฤษภาคม 2561

² แสดงเฉพาะผลประกอบการของโรงแรมหลังจากที่บริษัทฯ เข้าซื้อกิจการในวันที่ 12 มิถุนายน 2561

³ ผ่านบริษัทร่วมทุนซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วน 50% โดยเข้าลงทุนกิจการจำนวน 29 แห่ง (3,112 ห้อง)

ปี 2561 บริษัทได้รับรายได้จากธุรกิจโรงแรมเป็นจำนวนเงิน 2,576 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 140% จากปีก่อน อันเนื่องมาจากการรับรู้รายได้ของกลุ่มโรงแรมในเครือ Outrigger 6 แห่งตั้งแต่ 12 มิถุนายน ถึง 31 ธันวาคม 2561 (รวม 6.5 เดือน)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ผลประกอบการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าของบริษัทฯ มาจากโครงการ 3 แห่งที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของ ได้แก่ โครงการอาคารสำนักงานให้เช่า "ชั้นทาวเวอร์ส" โครงการ "เดอะ โลท์เฮาส์" ซึ่งเป็นพื้นที่ค้าปลีกขนาดเล็ก และโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ อสังหาริมทรัพย์ประเภท Mixed-use (อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก) ซึ่งเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการในเดือนธันวาคม ปี 2561

ในปี 2561 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าของบริษัทฯ มีรายได้เท่ากับ 674 ล้านบาท ลดลง 68% จากปีก่อน เนื่องมาจากในไตรมาสสุดท้ายของปี 2560 บริษัทฯ ได้บันทึกรับรู้รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาวของโครงการ สิงห์ คอมเพล็กซ์ ทั้งนี้ภาพรวมอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์สยังคงปรับสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า: ผลการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงาน	ปี 2560	ปี 2561
<u>ชั้นทาวเวอร์ส</u>		
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.) ¹	61,383	61,165
อัตราการใช้พื้นที่เช่า	96%	94%
ค่าเช่าพื้นที่สุทธิ (บาทต่อตร.ม.)	547	566

หมายเหตุ: 1 รวมพื้นที่อาคารสำนักงานและค้าปลีก

กำไรขั้นต้น

ในปี 2561 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เท่ากับ 3,249 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 33% จากปีก่อน โดยมาจากผลการดำเนินธุรกิจกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยและกลุ่มโรงแรม

รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ และรายการที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน อาทิ กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย ค่าตัดจำหน่ายหนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน และรายได้ที่มีได้เกิดขึ้นเป็นประจำ เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ในปี 2561 ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯคิดเป็นจำนวน 981 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 79% จากปีก่อน เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าโฆษณาสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยและธุรกิจโรงแรม

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายบุคลากรในสำนักงานสนับสนุน (Back office) ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ในการประกอบกิจการโรงแรม และค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน อาทิ ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าซื้อกิจการและการรวมธุรกิจ ค่าตัดจำหน่าย/การด้อยค่าสินทรัพย์ (write-off/impairment)

ในปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 1,599 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 59% จากปีก่อน เป็นผลมาจากจากค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรที่สูงขึ้นตามจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มโรงแรม Outrigger

กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 152 ล้านบาท ปัจจุบันหลักมาจากกำไรจากการปรับโครงสร้างของบริษัทย่อยในต่างประเทศ

ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน 662 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 79% จากปีก่อน อันเป็นผลมาจากเงินกู้ระยะยาวและเงินกู้เพื่อเข้าซื้อกิจการกลุ่มโรงแรม Outrigger

กำไรสุทธิ

ปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเป็นจำนวนเงิน 1,287 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 125% เทียบกับปีที่แล้ว เป็นผลมาจากผลประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยและกลุ่มโรงแรม

14.4 ความสามารถในการทำกำไร

	ปี 2560	ปี 2561
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	41.55	43.09
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	15.04	8.87
อัตรากำไรสุทธิ (%)	10.20	17.97

ในปี 2561 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ 43.1% ดีขึ้นจากปี 2560 อันเป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด "โครงการ ดี เอส โอที" และผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของธุรกิจโรงแรม อัตรากำไรจากการดำเนินงานในปี 2561 อยู่ที่ 8.87% ลดลงจากปี 2560 อันเป็นผลจากค่าใช้จ่ายที่ไม่เกิดขึ้นประจำเช่นค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องในการลงทุนในกลุ่มโรงแรม Outrigger และการปรับโครงสร้างธุรกิจในกลุ่มโรงแรม ในขณะที่อัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นเป็น 17.97% ในปี 2561 มีสาเหตุหลักจากอัตรากำไรขั้นต้นที่ดีขึ้นประกอบกับกำไรจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจริงจากการปรับโครงสร้างของบริษัทย่อยในต่างประเทศ

14.5 ภาพรวมฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงินรวม (เฉพาะรายการสำคัญ)

งบแสดงฐานะการเงิน	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	% การเปลี่ยนแปลง
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8,396	4,023	(52%)
สินค้าคงเหลือและต้นทุนการพัฒนา	9,662	14,452	50%
โครงการอสังหาริมทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน	19,762	20,779	5%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	3,854	17,370	351%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สุทธิ	9,679	12,064	25%
ค่าความนิยม	1,131	2,089	85%
รวมสินทรัพย์	40,910	58,930	44%
เจ้าหนี้การค้า	4,262	5,165	21%
หนี้สินระยะสั้น	2,124	4,387	107%
หนี้สินหมุนเวียน	6,748	10,754	59%
หนี้สินระยะยาว	14,082	26,366	87%
รวมหนี้สิน	21,815	38,837	78%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	19,096	20,093	5%

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 58,930 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 44% จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เนื่องจากทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในกลุ่มโรงแรม Outrigger และโครงการ CROSSROADS เฟส 1 การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย และการพัฒนาอาคารสำนักงาน โครงการ สิงห์ คอมเพล็กซ์

ทั้งนี้ สินทรัพย์ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ สรุปได้ดังนี้

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเท่ากับ 4,023 ล้านบาท ลดลง 52% จากวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนในกลุ่มโรงแรม Outrigger และโครงการ CROSSROADS เฟส 1 การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย และการพัฒนาอาคารสำนักงาน โครงการ สิงห์ คอมเพล็กซ์

สินค้านำเข้าและต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีสินค้านำเข้าและต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 14,452 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 50% จากวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของโครงการระหว่างการพัฒนาของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยและการลงทุนในกลุ่มโรงแรม Outrigger

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิเท่ากับ 17,370 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 351% จากวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนในกลุ่มโรงแรม Outrigger และโครงการ CROSSROADS เฟส 1

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สุทธิเท่ากับ 12,064 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25% จากวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีสาเหตุหลักมาจากการความคืบหน้าของงานระหว่างก่อสร้างโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์

ค่าความนิยม

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีค่าความนิยมเท่ากับ 2,089 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 85% จากวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนในกลุ่มโรงแรม Outrigger

หนี้สินรวม

หนี้สินรวมจำนวน 38,837 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 78% จากสิ้นปีก่อน เนื่องจากการกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นเพื่อการลงทุนในสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นของ 3 ธุรกิจหลักของบริษัทฯ ตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

ทั้งนี้ หนี้สินที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ สรุปได้ดังนี้

เจ้าหนี้การค้า

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าเท่ากับ 5,165 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 107% จากวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีสาเหตุหลักมาจากการการลงทุนในกลุ่มโรงแรม Outrigger

หนี้สินระยะสั้น

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินระยะสั้นเท่ากับ 4,387 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 21% จากวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีสาเหตุหลักมาจากการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจ

หนี้สินระยะยาว

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินระยะยาวเท่ากับ 26,366 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 87% จากวันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีสาเหตุหลักมาจากการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจ

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 20,093 ล้าน เพิ่มขึ้น 5% จาก ณ สิ้นปี 2560 มีสาเหตุหลักมาจากกำไรสุทธิในปี 2561

14.6 โครงสร้างเงินลงทุนและกระแสเงินสดของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 1.53 เท่า จาก 0.85 เท่าในปีก่อน และสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็น 1.33 เท่า จาก 0.41 เท่า ซึ่งบริษัทวางแนวทางการระดมทุนให้เหมาะสมกับแผนการเติบโตของบริษัท ผ่านเครื่องมือทางการเงินที่หลากหลาย ตัวอย่างเช่นเงินกู้ยืม การระดมทุนผ่านกองทรัสต์ กระแสเงินสดจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการที่พักอาศัย และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพื่อช่วยส่งเสริมการเติบโตอย่างยั่งยืน ด้วยโครงสร้างทางการเงินที่แข็งแกร่งในอนาคต

ในปี 2561 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 1,914 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือจากการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

ในส่วนของกระแสเงินสดจากการลงทุน บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมลงทุนเท่ากับ 13,134 ล้านบาท ซึ่งสาเหตุหลักมาจากการลงทุนในกลุ่มโรงแรม Outrigger และโครงการ CROSSROADS เฟส 1 การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย และการพัฒนาอาคารสำนักงาน โครงการ สิงห์ คอมเพล็กซ์

สำหรับกระแสเงินสดจากกิจกรรมหาเงิน บริษัทฯ มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 11,970 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมเพื่อรองรับโครงการลงทุนที่ได้กล่าวในข้างต้น

14.7 ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดแต่ยังมิได้รับรู้ในงบการเงิน ประกอบด้วย ก) ภาระผูกพันที่เป็นรายจ่ายฝ่ายทุน จำนวน 1,354 ล้านบาท และ ข) ภาระผูกพันที่เป็นรายจ่ายตามสัญญาในการพัฒนาโครงการจำนวน 1,436 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยค่าจ้างระหว่างก่อสร้างและค่าที่ปรึกษางานก่อสร้างเป็นหลัก นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ จำนวน 700 ล้านบาท และหนังสือค้ำประกันจากธนาคารเพื่อค้ำประกันการดำเนินงานตามปกติธุรกิจ จำนวน 303 ล้านบาท ซึ่งภาระผูกพันที่กล่าวมาทั้งหมดนี้ถือเป็นภาระผูกพันที่เป็นปกติธุรกิจ อีกทั้งบริษัทฯ มียอดคงเหลือของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าจำนวน 7.2 ล้านเหรียญสหรัฐ ที่อัตราแลกเปลี่ยน 33.1950 บาท ต่อ 1 เหรียญสหรัฐ (วันครบกำหนดสัญญาระหว่างวันที่ 18 มกราคม 2561 – 18 กรกฎาคม 2563) โดยจะรับรู้ผลกระทบของสัญญาดังกล่าวเมื่อถึงกำหนดชำระ

14.8 ปัจจัยที่อาจมีผลต่อกระทบต่อการดำเนินงานในอนาคต

เหตุการณ์ภายหลังวันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัท เอส วีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เพื่อก่อตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (SPRIME) เพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์ส ซึ่งบริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด (บริษัทย่อย) เป็นเจ้าของทรัพย์สิน และเมื่อวันที่ 9 ถึงวันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2562 บริษัท เอส วีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้เสนอขายหน่วยทรัสต์ SPRIME โดยมูลค่าระดมทุนทั้งหมดเท่ากับ 5,717.5 ล้านบาท และบริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด ได้ทำการโอนทรัพย์สินให้กับ SPRIME เสร็จสิ้นเมื่อวันที่ 18 มกราคม พ.ศ. 2562 และ SPRIME ได้ทำการซื้อขายวันแรกในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันที่ 23 มกราคม พ.ศ. 2562 ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์เป็นมูลค่าเท่ากับ 893.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท วันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 พิจารณานำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี พ.ศ. 2562 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิประจำปี พ.ศ. 2561 เพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย จำนวน 62,456,179.15 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิของปี พ.ศ. 2561 หลังจากหักส่วนของขาดทุนสะสมยกมา และการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี พ.ศ. 2561 ในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท คิดเป็นเงินปันผลทั้งสิ้น จำนวน 274,148,772.80 บาท ทั้งนี้ เป็นไปตามนโยบายการจ่ายเงินปันผล กำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 17 พฤษภาคม พ.ศ. 2562



