

ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวม และกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

แนวทางการตรวจสอบในภาพรวม

**ความมีสาระสำคัญ**

ความมีสาระสำคัญโดยรวมสำหรับงบการเงินรวม เท่ากับ 60 ล้านบาท ซึ่งเป็นร้อยละ 5 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้ของกลุ่มกิจการ

ขอบเขตการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบงบการเงินของกลุ่มกิจการโดยมุ่งเน้นตรวจสอบกิจการที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 86 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้ของกลุ่มกิจการ และเป็นร้อยละ 93 ของสินทรัพย์รวมของกลุ่มกิจการ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้กำหนดเรื่องเหล่านี้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

- การประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- การทดสอบการตัดค่าของค่าความนิยม
- การซื้อธุรกิจ

ความมีสาระสำคัญ

ขอบเขตของการตรวจสอบของข้าพเจ้ากำหนดตามความมีสาระสำคัญ ข้าพเจ้ากำหนดแผนการตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล ว่างบการเงินรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงจะถูกพิจารณาว่ามีสาระสำคัญถ้าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงรายการใดรายการหนึ่งหรือทุกรายการโดยรวมจะสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ามีอิทธิพลต่อการตัดสินใจเชิงเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวม

ข้าพเจ้าได้พิจารณาความมีสาระสำคัญตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพ โดยกำหนดความมีสาระสำคัญโดยรวมสำหรับงบการเงินรวมเป็นจำนวนเงินตามเกณฑ์ ดังที่อธิบายไว้ในตาราง ข้าพเจ้าใช้ความมีสาระสำคัญและพิจารณาปัจจัยเชิงคุณภาพในการกำหนดขอบเขตการตรวจสอบ รวมถึงลักษณะ ช่วงเวลา และขอบเขตของวิธีการตรวจสอบ และเพื่อประเมินผลกระทบของการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง ทั้งในแง่ของแต่ละรายการและผลรวมของทุกรายการต่องบการเงินโดยรวม

ความมีสาระสำคัญโดยรวมสำหรับ งบการเงินรวม	60 ล้านบาท
วิธีการกำหนดความมีสาระสำคัญ	ร้อยละ 5 ของกำไรก่อนภาษีเงินได้
เหตุผลในการใช้ข้อมูลอ้างอิงในการ กำหนดความมีสาระสำคัญ	ข้าพเจ้าเลือกใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นข้อมูลอ้างอิงในการกำหนดความมี สาระสำคัญ เนื่องจากการประเมินผลการดำเนินงานของกลุ่มกิจการกำหนด จากกำไรก่อนภาษีเงินได้ โดยปกติข้อมูลอ้างอิงร้อยละ 5 นี้เป็นที่ยอมรับ โดยทั่วไปซึ่งใช้ในการปฏิบัติงานตรวจสอบและไม่มีรายการที่ผิดปกติที่สำคัญ ที่ต้องปรับปรุงข้อมูลอ้างอิงนี้

ข้าพเจ้าได้ตกลงกับคณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าจะรายงานการแสดงผลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงที่พบระหว่างการตรวจสอบของ
ข้าพเจ้า ซึ่งมีจำนวนเงินที่มากกว่า 3 ล้านบาท

วิธีการกำหนดขอบเขตการตรวจสอบกลุ่มกิจการ

ข้าพเจ้ากำหนดขอบเขตการตรวจสอบเพื่อปฏิบัติงานอย่างเพียงพอ เพื่อให้ข้าพเจ้าแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมของกลุ่มกิจการ
โดยข้าพเจ้าพิจารณาถึงโครงสร้างของกลุ่มกิจการ กระบวนการและการควบคุมทางด้านบัญชี และอุตสาหกรรมของกลุ่มกิจการที่
ดำเนินการอยู่

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบ
การเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบ
การเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยก
ต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อ้างอิงถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 เรื่อง ประเมินการบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวมจำนวน 13,828 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่คืออาคารให้เช่าโดยใช้มูลค่ายุติธรรม และในระหว่างปีกลุ่มกิจการรับรู้กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจำนวน 406 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี กลุ่มกิจการได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของอาคารให้เช่าโดยใช้การประเมินตามวิธีรายได้ (Income approach) ซึ่งดำเนินการโดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งผู้บริหารได้ประเมินคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญของผู้ประเมินแล้ว ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวมีสาระสำคัญอย่างมาก และวิธีประเมินมูลค่ายุติธรรมเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจและขึ้นอยู่กับความเหมาะสมและความเชื่อถือได้ของข้อมูลและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม เช่น อัตราการเติบโตของรายได้ และอัตราการคิดลดกระแสเงินสด เป็นต้น	ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานที่สำคัญ ดังนี้ ข้าพเจ้าได้อ่านรายงานการประเมินมูลค่าที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาและพิจารณาความเหมาะสมของวิธีประเมินมูลค่าและแหล่งที่มาของข้อมูล ข้าพเจ้าได้ประเมินความเหมาะสมของมูลค่ายุติธรรมของอาคารให้เช่าที่ใช้วิธีรายได้ ซึ่งคำนวณจากมูลค่าทางเศรษฐกิจที่กิจการคาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสินทรัพย์นั้น และคิดลดกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราการคิดลดที่เหมาะสมโดยข้าพเจ้าได้เปรียบเทียบประมาณการกระแสเงินสดเกี่ยวกับรายได้ อัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการปล่อยเช่าพื้นที่กับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงและแผนธุรกิจที่ได้รับการอนุมัติแล้ว และเปรียบเทียบอัตราการคิดลดกับอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมของกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าได้ประเมินคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญของผู้ประเมินราคา และได้อ่านเงื่อนไขตามจดหมายตอบรับงานกับกลุ่มกิจการ เพื่อพิจารณาเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเที่ยงธรรมในการตัดสินใจหรือการจำกัดขอบเขตในการทำงานของผู้ประเมินราคา จากผลการทดสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีความสมเหตุสมผล

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม อ้างอิงถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 เรื่อง ประเมินการบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15 เรื่อง ค่าความนิยม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการบันทึกค่าความนิยมจำนวน 2,019 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการซื้อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจการให้บริการด้านโรงแรมในประเทศและต่างประเทศ ผู้บริหารได้ระบุหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดของกลุ่มกิจการซึ่งรวมค่าความนิยมไว้ด้วย และทดสอบการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยเปรียบเทียบราคาตามบัญชีกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนซึ่งพิจารณาจากมูลค่าจากการใช้ ข้อสมมติฐานสำคัญที่ผู้บริหารใช้ในการคำนวณมูลค่าจากการใช้ ได้แก่ อัตราการเติบโตของรายได้และอัตราคิดลด ผู้บริหารพิจารณาแล้วพบว่าไม่มี ความจำเป็นที่จะต้องตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์ดังกล่าว ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากมูลค่าของรายการค่าความนิยมเป็นรายการที่มีสาระสำคัญ อีกทั้งสถานการณ์ทางธุรกิจในปัจจุบันมีความผันผวนซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อข้อสมมติฐาน อันได้แก่ แผนธุรกิจ อัตราการเติบโตของรายได้และอัตราคิดลดที่ผู้บริหารใช้ดุลยพินิจในการกำหนดเพื่อทดสอบการด้อยค่า ทำให้ผู้บริหารต้องพิจารณาความเหมาะสมของข้อสมมติฐานดังกล่าวเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ทางธุรกิจในปัจจุบัน	ข้าพเจ้าทำการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมที่ประเมินโดยผู้บริหารดังนี้ ข้าพเจ้าได้อ่านรายงานการทดสอบการด้อยค่าสำหรับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่รวมค่าความนิยม ข้าพเจ้าได้ประเมินขั้นตอนการทดสอบการด้อยค่า รวมทั้งทดสอบข้อมูลและข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ผู้บริหารใช้ในการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม โดยเฉพาะข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราการเติบโตของรายได้และอัตราคิดลดที่สอดคล้องกับสถานการณ์ทางธุรกิจ การทดสอบของข้าพเจ้ารวมถึงการเปรียบเทียบข้อมูลและข้อสมมติฐานที่สำคัญกับข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะที่เหมาะสมและแผนธุรกิจที่ได้รับการอนุมัติแล้ว ข้าพเจ้าได้สอบถามและประเมินความสมเหตุสมผลของแผนธุรกิจและประมาณการกระแสเงินสดโดยการเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง นอกจากนี้ข้าพเจ้าวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในทดสอบการด้อยค่า เพื่อพิจารณาถึงผลกระทบที่เป็นไปได้จากการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติฐานเหล่านั้นที่ใช้สำหรับการประเมินการด้อยค่า จากผลการทดสอบข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าการประเมินของผู้บริหารมีความสมเหตุสมผลตามหลักฐานที่มีอยู่

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การซื้อธุรกิจ อ้างอิงถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 30 เรื่องการซื้อธุรกิจ ในระหว่างปี กลุ่มกิจการได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เอส 43 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (S43) เพิ่มเติมในสัดส่วนร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียนมูลค่าทั้งสิ้น 114 ล้านบาท ซึ่งเดิมกลุ่มกิจการได้ถือในสัดส่วนร้อยละ 51 โดยจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า ผู้บริหารของกลุ่มกิจการประเมินว่าการจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวถือเป็นการรวมธุรกิจแบบทยอยซื้อ ตามคำนิยามที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (TFRS 3) เรื่องการรวมธุรกิจ โดยทำให้กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม S43 และทำให้ S43 เปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มกิจการ ผู้บริหารประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากการซื้อธุรกิจดังกล่าวเป็นจำนวน 180 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ประกอบด้วยต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 751 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจำนวน 556 ล้านบาท ทำให้เกิดค่าความนิยมจำนวน 25 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาและสิ่งตอบแทนที่โอนให้ ผู้บริหารได้ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา ผู้ประเมินราคาอิสระได้ใช้วิธีมูลค่าตลาดและวิธีวิเคราะห์จากต้นทุนในการประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ดังกล่าว ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับการรวมธุรกิจ เนื่องจากเป็นเรื่องที่มีการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในวิธีการวัดมูลค่า รวมถึงข้อมูลและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่านั้นมีผลกระทบต่อมูลค่าของค่าความนิยม และข้อสมมติฐานที่สำคัญ เช่น ราคาตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งโครงการ	ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานที่สำคัญ ดังนี้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาการประเมินรายการซื้อธุรกิจที่จัดทำโดยผู้บริหารตามที่ได้ระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 30 ว่ารายการดังกล่าวนั้นถือเป็นการรวมธุรกิจ (การรวมธุรกิจแบบทยอยซื้อ) และมีการบันทึกอย่างเหมาะสมตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 ข้าพเจ้าได้อ่านสัญญาซื้อขาย S43 รวมถึงรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับการอนุมัติให้บริษัทซื้อธุรกิจ ข้าพเจ้าได้ประเมินความเหมาะสมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา และภาระหนี้สิน ณ วันซื้อธุรกิจโดยการสอบถามเชิงทดสอบต่อผู้บริหารถึงความเหมาะสมของวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมและเปรียบเทียบมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ในรายงานการประเมินราคากับราคาตลาดของสินทรัพย์ที่เทียบเคียงกันในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของโครงการ ข้าพเจ้าได้ประเมินคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญของผู้ประเมินราคา และได้อ่านเงื่อนไขตามจดหมายตอบรับงานกับกลุ่มกิจการ เพื่อพิจารณาเรื่องนี้อาจจะมีผลกระทบต่อความเที่ยงธรรมในการตัดสินใจหรือการจำกัดขอบเขตในการทำงานของผู้ประเมินราคา ข้าพเจ้าทดสอบการคำนวณค่าความนิยมที่เกิดจากการซื้อธุรกิจดังกล่าวซึ่งเป็นผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนที่โอนให้สุทธิและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา จากผลการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าวิธีการที่ผู้บริหารใช้ในการพิจารณาเกี่ยวกับเกณฑ์การบันทึกบัญชีการรวมธุรกิจเหมาะสมและสอดคล้องกับสิ่งที่ข้าพเจ้าได้คาดหมายไว้

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดการกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ซึ่งรวมถึงประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบและข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไฟร์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด

ชาญชัย ชัยประสิทธิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760

กรุงเทพมหานคร

27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
		บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	5,412,813,450	3,544,788,132	639,280,696	281,242,229
เงินลงทุนระยะสั้น		503,589,664	478,625,295	328,371,626	249,815,435
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ	8	600,716,873	433,819,853	3,677,260	7,392,619
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29	379,259,514	382,625,842	417,251,391	667,660,955
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29	-	-	50,000,000	5,462,929,600
สินค้าคงเหลือ	9	5,371,360,494	7,218,214,870	-	-
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	10	10,491,736,028	7,233,798,578	669,665,987	1,485,641,888
เงินมัดจำ		388,132,354	658,178,946	1,875,931	341,804,010
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		939,762,647	829,413,174	88,582,349	149,530,139
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		24,087,371,024	20,779,464,690	2,198,705,240	8,646,016,875
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน		296,842,682	73,172,372	227,040,424	1,724,256
เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	11	1,223,051,026	411,402,188	877,774,400	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	22,094,401,061	22,094,401,061
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29	1,501,628,823	1,560,331,169	1,008,300,000	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลอื่น		241,500,000	91,500,000	-	-
ที่ดินรอการพัฒนา		1,615,639,209	1,615,896,809	141,113,080	141,113,080
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	13,828,260,490	12,063,930,718	83,600,000	85,500,000
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	14	19,869,537,111	17,370,204,615	38,452,563	40,062,954
ค่าความนิยม	15	2,018,535,376	2,089,426,973	-	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน สุทธิ		535,167,829	494,075,774	46,348,577	39,919,997
สิทธิการเช่า	16	1,520,020,377	1,647,553,931	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	17	180,249,294	142,455,493	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		763,319,512	590,756,268	237,420,140	195,524,870
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		43,593,751,729	38,150,706,310	24,754,450,245	22,598,246,218
รวมสินทรัพย์		67,681,122,753	58,930,171,000	26,953,155,485	31,244,263,093

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	19	3,724,739,265	1,993,371,928	557,935,408
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18	4,350,001,134	5,165,442,177	456,700,711
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29	65,915,217	142,580,134	122,354,595
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29	-	-	2,862,748,131
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี สุทธิ	19	1,664,919,688	2,194,352,523	-
หุ้นกู้ที่มีกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สุทธิ	20	1,277,372,436	199,261,250	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		144,139,546	95,578,653	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		676,520,387	627,233,126	100,321,699
ส่วนของรายได้รับล่วงหน้าจากกิจการ				
ที่เกี่ยวข้องกับที่ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	29	192,991,892	7,894,612	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		417,247,783	327,846,130	34,574,448
รวมหนี้สินหมุนเวียน		12,513,847,348	10,753,560,533	4,134,634,992
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาว สุทธิ	19	15,054,238,365	19,597,729,239	647,484,997
หุ้นกู้ สุทธิ	20	5,319,210,716	6,659,416,766	5,319,210,716
หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน		78,061,766	108,607,672	78,061,766
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	17	1,242,276,452	983,413,782	319,112,511
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		114,209,533	85,568,120	28,125,473
รายได้รับล่วงหน้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29	5,551,293,733	379,114,445	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		212,055,658	269,459,938	6,555,241
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		27,571,346,223	28,083,309,962	6,398,550,704
รวมหนี้สิน		40,085,193,571	38,836,870,495	10,533,185,696

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	21			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญจำนวน 10,128,502,526 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท	10,128,502,526	10,128,502,526	10,128,502,526	10,128,502,526
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญจำนวน 6,853,719,395 หุ้น				
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 1 บาท				
(พ.ศ. 2561 หุ้นสามัญจำนวน 6,853,719,295 หุ้น มูลค่าที่ชำระแล้ว				
หุ้นละ 1 บาท)	6,853,719,395	6,853,719,295	6,853,719,395	6,853,719,295
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	21			
ส่วนเกินมูลค่าจากการซื้อธุรกิจ	442,909,882	442,909,882	-	-
ส่วนลดมูลค่าการเปลี่ยนแปลง				
สัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อย	(858,502,787)	(136,132,775)	-	-
ส่วนลดมูลค่าจากการรวมกิจการภายใต้				
การควบคุมเดียวกัน	-	-	(2,931,610,254)	(2,931,610,254)
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	27			
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
- สรรองตามกฎหมาย	22			
ยังไม่ได้จัดสรร	4,461,538,616	3,652,719,649	1,372,661,221	1,249,123,583
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(822,675,142)	(832,458,197)	201,458	620,983
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของบริษัทใหญ่	17,538,923,030	17,322,086,348	16,419,969,789	16,179,086,869
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	10,057,006,152	2,771,214,157	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	27,595,929,182	20,093,300,505	16,419,969,789	16,179,086,869
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	67,681,122,753	58,930,171,000	26,953,155,485	31,244,263,093

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด	7,384,586,309	3,627,477,666	2,339,601,477	1,155,967,818
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ	4,805,484,668	3,786,131,494	17,504,557	348,454,580
รายได้จากการขายสินค้า	85,368,228	125,870,759	-	-
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	12,275,439,205	7,539,479,919	2,357,106,034	1,504,422,398
ต้นทุนขายบ้านและอาคารชุด	(4,309,918,858)	(2,134,349,933)	(1,164,373,141)	(573,662,204)
ต้นทุนจากการให้เช่าและการให้บริการ	(2,863,059,813)	(2,076,178,856)	(10,098,208)	(226,905,512)
ต้นทุนจากการขายสินค้า	(69,133,378)	(80,296,795)	-	-
รวมต้นทุนจากการดำเนินงาน	(7,242,112,049)	(4,290,825,584)	(1,174,471,349)	(800,567,716)
กำไรขั้นต้น	5,033,327,156	3,248,654,335	1,182,634,685	703,854,682
รายได้อื่น	23 327,177,219	450,822,475	577,078,178	2,699,225,133
การปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13 405,823,722	793,939,853	(1,900,000)	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(1,526,061,471)	(981,098,973)	(358,238,664)	(201,216,006)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(2,072,149,586)	(1,598,732,617)	(686,933,601)	(781,197,840)
ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย)	(815,608,733)	(661,605,786)	(569,706,666)	(413,934,694)
กำไรสุทธิจากอัตราแลกเปลี่ยน	369,296,469	151,701,110	398,655,055	38,593,460
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนใน				
บริษัทร่วมและการร่วมค้า	12,756,383	(48,905,297)	-	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้	1,734,561,159	1,354,775,100	541,588,987	2,045,324,735
ภาษีเงินได้	25 (525,908,622)	81,180,475	(81,465,576)	(320,566,463)
กำไรสำหรับปี	1,208,652,537	1,435,955,575	460,123,411	1,724,758,272
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษี				
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปยัง				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
- การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุนเพื่อขาย	(975,095)	848,765	(524,406)	584,525
- ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน	(958,112,179)	(413,810,986)	-	-
- ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะจัดประเภท				
รายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน ในภายหลัง	195,019	(169,753)	104,881	(116,905)
รวมรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปยัง				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษี	(958,892,255)	(413,131,974)	(419,525)	467,620

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
- กำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการตามคณิตศาสตร์ประกันภัย	2,067,837	(16,765,253)	-	(5,901,747)	
- การเปลี่ยนแปลงมูลค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จากการโอนเปลี่ยนประเภท	315,161,845	-	-	-	
- ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(63,445,936)	3,353,051	-	1,180,349	
รวมรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษี	253,783,746	(13,412,202)	-	(4,721,398)	
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	(705,108,509)	(426,544,176)	(419,525)	(4,253,778)	
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	503,544,028	1,009,411,399	459,703,886	1,720,504,494	
การแบ่งปันกำไร					
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	1,143,750,470	1,286,707,984	460,123,411	1,724,758,272	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	64,902,067	149,247,591	-	-	
	1,208,652,537	1,435,955,575	460,123,411	1,724,758,272	
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่	432,817,783	860,163,808	459,703,886	1,720,504,494	
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	70,726,245	149,247,591	-	-	
	503,544,028	1,009,411,399	459,703,886	1,720,504,494	
กำไรต่อหุ้น					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	26	0.167	0.188	0.067	0.252

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

งบการเงินรวม															
ส่วนของบริษัทใหญ่															
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น															
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น															
ส่วนลด															
มูลค่าจากการ															
ส่วนเกิน															
เปลี่ยนแปลง															
ส่วนทุนจาก															
จัดสรรแล้ว															
กำไรสะสม															
การเปลี่ยนแปลง															
อัตราแลกเปลี่ยน															
มูลค่าของที่ดิน อาคาร															
รวมองค์ประกอบอื่น															
ผู้เป็นเจ้าของ															
ที่ไม่มีอำนาจ															
รวมส่วนของ															
และชำระแล้ว															
มูลค่าหุ้น															
การซื้อธุรกิจ															
ในบริษัทย่อย															
หุ้นเป็นเกณฑ์															
กฎหมาย															
ยังไม่ได้จัดสรร															
เงินลงทุนเพื่อขาย															
งบการเงิน															
เปลี่ยนแปลง															
ของส่วนของผู้ถือหุ้น															
ของบริษัทใหญ่															
ควบคุม															
เจ้าของ															
หมายเหตุ															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															
บาท															

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

งบการเงินเฉพาะกิจการ								
							องค์ประกอบอื่น	
							ของส่วนของผู้ถือหุ้น	
							กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น	
							การเปลี่ยนแปลง	
		ส่วนลดมูลค่าจาก		ส่วนทุนจาก	กำไรสะสม			
		ทุนที่ออกและ	การรวมกิจการภายใต้	การจ่ายโดยใช้	จัดสรรแล้ว		มูลค่าของเงินลงทุน	รวมส่วนของ
		ชำระแล้ว	การควบคุมเดียวกัน	หุ้นเป็นเกณฑ์	สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	เพื่อขาย	เจ้าของ
หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	6,853,719,295	10,761,523,248	(2,931,610,254)	214,529,626	31,180,388	1,249,123,583	620,983	16,179,086,869
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	460,123,411	(419,525)	459,703,886
เพิ่มทุน	21	100	1,400	-	-	-	-	1,500
เงินปันผลจ่าย	28	-	-	-	-	(274,129,594)	-	(274,129,594)
สำรองตามกฎหมาย	22	-	-	-	62,456,179	(62,456,179)	-	-
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	27	-	-	-	55,307,128	-	-	55,307,128
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	6,853,719,395	10,761,524,648	(2,931,610,254)	269,836,754	93,636,567	1,372,661,221	201,458	16,419,969,789
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561	6,853,719,295	10,761,523,248	(2,931,610,254)	112,478,057	31,180,388	(470,913,291)	153,363	14,356,530,806
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	1,720,036,874	467,620	1,720,504,494
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	27	-	-	-	102,051,569	-	-	102,051,569
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	6,853,719,295	10,761,523,248	(2,931,610,254)	214,529,626	31,180,388	1,249,123,583	620,983	16,179,086,869

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปีก่อนภาษีเงินได้	1,734,561,159	1,354,775,100	541,588,987	2,045,324,735
รายการปรับปรุงกำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้เป็น				
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	744,503,142	470,968,364	17,130,751	86,885,430
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์	4,681,469	3,304,173	11	335,803
ค่าเผื่อน้ำเสียจะสูญ	880,462	10,709,907	(160,576)	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะสั้น	(9,393,070)	(6,657,812)	(1,291,252)	(3,575,545)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากอัตราแลกเปลี่ยน	(365,333,903)	(259,389,005)	(404,179,311)	(41,802,405)
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	7,633,878	54,419	2,298	(1,979,777,123)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(2,896,624)	-	(56,551,300)
เงินสดได้มาจาก(ใช้ไป)ในการดำเนินงาน	250,828,235	(1,071,973,038)	934,009,328	(291,157,874)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(3,283,353)	(5,229,657)	(128,495)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(721,399,023)	(544,355,332)	(486,518,507)	(328,353,933)
จ่ายภาษีเงินได้	(633,343,199)	(292,801,833)	(40,280,988)	(155,497,057)
เงินสดรับจากการขอคืนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	41,780,804	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)ในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,065,416,536)	(1,914,359,860)	407,081,338	(775,008,864)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนระยะสั้น	4,066,403,606	5,685,968,546	939,960,655	2,928,930,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนระยะสั้น	8 (4,082,746,782)	(4,521,700,000)	(1,017,750,000)	(1,987,700,000)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29 -	-	5,328,629,600	1,258,625,000
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29 -	-	(582,000,000)	(5,306,430,000)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29 -	-	375,000,000	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29 -	-	(717,000,000)	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลอื่น	(150,000,000)	-	-	-
เงินสดลดลงจากการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(117,806,303)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อธุรกิจ	(69,893,631)	(6,874,520,804)	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(6,166,749,300)
เงินสดจ่ายสำหรับเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(943,480,030)	(268,765,000)	(893,500,000)	-
เงินสดรับจากการลดทุนในเงินลงทุนในบริษัทร่วม	15,725,600	-	15,725,600	-
เงินสดรับจากการลดทุนในเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	472,500,000
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	133,725,900	-	133,725,900
(เพิ่มขึ้น)ลดลงของเงินฝากที่มีภาระผูกพัน	(223,670,310)	355,725,112	(225,316,168)	(16,965)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(268,145,463)	(1,339,678,877)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	9,238,486	4,606,284	33,291	2,816,376,706
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	-	1,380,843
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(4,188,758,217)	(5,085,257,987)	(9,425,063)	(156,860,062)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(72,152,730)	(20,101,906)	(12,559,477)	(12,042,878)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดินรอการพัฒนา	(2,370,400)	(523,677,267)	-	-
เงินสดรับจากค่าเช่ารับล่วงหน้า	5,541,144,750	-	-	-
เงินสดจ่ายค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	(32,753,296)	(612,123,929)	-	-
เงินสดรับจากเงินปันผลรับ	60,107,905	-	85,174,091	239,515,398
เงินสดรับจากรายได้ดอกเบี้ยรับ	25,843,884	49,199,171	304,266,175	150,068,756
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)ในกิจกรรมลงทุน	(315,506,628)	(13,134,407,060)	3,591,238,704	(5,628,676,602)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดสุทธิรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,733,445,207	1,278,371,928	225,000,000	332,935,408
เงินสดสุทธิรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29 -	-	1,877,681,148	985,066,983
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ	1,500	-	1,500	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	278,474,328	1,184,022,063	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อการไถ่ถอนหุ้นกู้	(200,000,000)	(596,000,000)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	8,436,078,674	13,380,689,061	283,722,461	6,624,135,352
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(13,925,509,963)	(3,170,776,552)	(5,752,557,090)	(1,369,321,722)
เงินสดจ่ายคืนเงินต้นของสัญญาเช่าการเงิน	(1,958,589)	7,019,484	-	-
เงินปันผลจ่ายแก่เจ้าของของกลุ่มกิจการ	(274,129,594)	-	(274,129,594)	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนของบริษัทย่อยโดยไม่สูญเสียการควบคุม	7,275,497,979	-	-	-
เงินปันผลจ่ายแก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	(53,500,588)	(113,685,492)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมจัดหาเงิน	3,268,398,954	11,969,640,492	(3,640,281,575)	6,572,816,021
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ				
กำไร(ขาดทุน)จากอัตราแลกเปลี่ยนของเงินสดและ	1,887,475,790	(3,079,126,428)	358,038,467	169,130,555
รายการเทียบเท่าเงินสด	(19,450,472)	(136,607,890)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	3,544,788,132	6,760,522,450	281,242,229	112,111,674
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	5,412,813,450	3,544,788,132	639,280,696	281,242,229
รายการที่มีใช้เงินสด				
รายการที่มีใช้เงินสดที่มีสาระสำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย				
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น				
จากการโอนมาจากที่ดินรอการพัฒนา	2,628,000	1,319,311,743	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน				
จากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	73,232,095	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์	-	286,584,069	-	-
เพื่อการลงทุน	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจากการซื้อ	774,243,290	31,172,373	-	-
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	34,523,405	10,388,591	-	254,348
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการเปลี่ยน				
ประเภทเงินลงทุนจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า	-	594,562,088	-	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินลดลงจากการเปลี่ยนประเภท				
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า	-	555,595,788	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2562

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) (บริษัท) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยและมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนดังนี้

สำนักงานใหญ่ เลขที่ 123 อาคารชั้นทาวเวอร์ส บี ชั้น 22 ถนนวิภาวดีรังสิต เขตจอมพล แขวงจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

สำนักงานสาขา (1) เลขที่ 12/12 หมู่ที่ 1 ตำบลแม่แก้ว อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี 84330

(2) เลขที่ 8/299 และ 8/300 ถนนเจริญนคร แขวงคลองตันใหม่ เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร 10600

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) คือ การดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนและการพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าและขาย ธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นการวัดค่าของเงินลงทุนเผื่อขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่รับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งได้อธิบายไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุข้อ 4

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบต่อกลุ่มกิจการ

2.2.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า (IFRS 15)

กลุ่มกิจการเลือกใช้วิธีรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้เป็นรายการปรับปรุงกับกำไรสะสมต้นงวด (modified retrospective) โดยไม่ปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ กลุ่มกิจการไม่ได้ปรับปรุงผลกระทบกับกำไรสะสมต้นงวดเนื่องจากรายการปรับปรุงไม่มีสาระสำคัญ

ข้อมูลเปรียบเทียบของรายการในงบการเงินปีปัจจุบันตาม IFRS 15 และตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้ฉบับเดิม มีดังนี้

	ข้อมูลทางการเงินรวม		
	จำนวนเงินตาม รายงาน บาท	ผลกระทบจาก IFRS 15 บาท	จำนวนเงินตามมาตรฐาน
			การรายงานทางการเงิน ฉบับเดิม บาท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562			
รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด	7,384,586,309	75,145,583	7,459,731,892
ต้นทุนขายบ้านและอาคารชุด	(4,309,918,858)	28,972,547	(4,280,946,311)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(1,526,061,471)	(104,118,130)	(1,630,179,601)
	ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ		
	จำนวนเงินตาม รายงาน บาท	ผลกระทบจาก IFRS 15 บาท	จำนวนเงินตามมาตรฐาน
			การรายงานทางการเงิน ฉบับเดิม บาท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562			
รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด	2,339,601,477	21,950,453	2,361,551,930
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(358,238,664)	(21,950,453)	(380,189,117)

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 มาถือปฏิบัติมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการในเรื่องเกี่ยวกับรายการของแถมและส่วนลดพิเศษที่บริษัทมอบให้แก่ลูกค้าโดยจะรับรู้เป็นรายการหักจากรายได้

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อกลุ่มกิจการ (ต่อ)

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการยังไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ (ต่อ)

ก) เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน ได้แก่

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 32	เรื่อง การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 7	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9	เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16	เรื่อง การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิใน หน่วยงานต่างประเทศ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 19	เรื่อง การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงินกลุ่มนี้กล่าวถึงการวัดมูลค่าและการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน การบัญชีป้องกันความเสี่ยง การแสดงรายการ และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

ทั้งนี้ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้ปฏิบัติ

ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ส่งผลให้กลุ่มกิจการในฐานะผู้เช่ารับรู้สัญญาเช่าเกือบทั้งหมดในงบแสดงฐานะการเงิน โดยไม่ต้องจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาเช่าการเงินอีกต่อไป กลุ่มกิจการต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า เว้นแต่เป็นสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

ทั้งนี้ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้ปฏิบัติ

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.3 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวม

ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

ข) บริษัทร่วม

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มกิจการมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญแต่ไม่ถึงกับมีอำนาจควบคุมหรือมีการควบคุมร่วม เงินลงทุนในบริษัทร่วมรับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวม ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทร่วมบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

ค) การร่วมค้า

การร่วมการทำงานจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการทำงานนั้น เงินลงทุนในการร่วมค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวม ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในการร่วมค้าบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

ง) การบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

กลุ่มกิจการรับรู้เงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินที่จ่ายซื้อพร้อมกับต้นทุนทางตรงของเงินลงทุน

กลุ่มกิจการจะรับรู้มูลค่าภายหลังวันที่ได้มาของเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนตามสัดส่วนที่มีส่วนได้เสียอยู่ในกำไรขาดทุนและกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาดังกล่าวข้างต้นจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน

เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้นซึ่งรวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวอื่น กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้านั้น เว้นแต่กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันหรือได้จ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.3 การบัญชีสำหรับการเงินรวม (ต่อ)

จ) การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือครองกิจการ

กลุ่มกิจการปฏิบัติต่อรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเช่นเดียวกันกับรายการกับผู้เป็นเจ้าของของกลุ่มกิจการ ในกรณีที่กลุ่มกิจการยังมีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย ผลต่างระหว่างราคาจ่ายซื้อหรือราคาขายจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนในบริษัทย่อยกับราคาตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่ลดลงหรือเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนที่เปลี่ยนแปลงไปจะถูกรับรู้ในส่วนของผู้เจ้าของ

ถ้าสัดส่วนการถือครองในบริษัทร่วมและการร่วมค้าลดลง แต่กลุ่มกิจการยังคงมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือยังคงมีการควบคุมร่วม กำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงจะถูกโอนไปยังกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนจากการลดสัดส่วนการถือครองในบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อกลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม การควบคุมร่วม หรือการมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในเงินลงทุนนั้น เงินลงทุนที่เหลืออยู่จะถูกวัดมูลค่าใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ส่วนต่างที่เกิดขึ้นจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจะเปลี่ยนเป็นมูลค่าเริ่มแรกในการบันทึกบัญชีเงินลงทุนและจะจัดประเภทใหม่ตามสัดส่วนการถือครองที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม การร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน

ข) รายการระหว่างกันในการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการตัดย่นค่าของสินทรัพย์ที่โอน

รายชื่อของบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้าของกลุ่มกิจการได้แสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 11 และ 12

2.4 การรวมธุรกิจ

กลุ่มกิจการถือปฏิบัติตามวิธีซื้อสำหรับการรวมธุรกิจที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน สิ่งตอบแทนที่โอนให้สำหรับการซื้อธุรกิจประกอบด้วย

- มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป
- หนี้สินที่ก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม
- ส่วนได้เสียในส่วนของผู้เจ้าของที่ออกโดยกลุ่มกิจการ

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.4 การรวมธุรกิจ (ต่อ)

สินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มา หนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการรวมธุรกิจจะถูกวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ

ในการรวมธุรกิจแต่ละครั้ง กลุ่มกิจการมีทางเลือกที่จะวัดมูลค่าของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของผู้ถูกซื้อ

ส่วนต่างของผลรวมของมูลค่าสิ่งตอบแทนที่โอนให้และมูลค่าของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อและมูลค่ายุติธรรม ของส่วนได้เสียในผู้ได้รับการลงทุนซึ่งถืออยู่ก่อนการรวมธุรกิจ (ในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจจากการทยอยซื้อ) ที่มากกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้มาต้องรับรู้เป็นค่าความนิยม หากน้อยกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้มาจะรับรู้ส่วนต่างโดยตรงไปยังกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อธุรกิจจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

หากการรวมธุรกิจดำเนินการสำเร็จจากการทยอยซื้อ มูลค่าส่วนได้เสียที่ผู้ซื้อถืออยู่ในผู้ได้รับการลงทุนก่อนหน้าการรวมธุรกิจจะถูกวัดมูลค่าใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายและ/หรือได้รับที่รับรู้ไว้เป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายซึ่งจัดประเภทเป็นส่วนของผู้ขายจะไม่มีการวัดมูลค่าใหม่

กลุ่มกิจการรับรู้รายการการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินของกิจการที่ถูกนำมารวมด้วยมูลค่าตามบัญชีของกิจการที่ถูกนำมารวมตามมูลค่าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุดที่ต้องจัดทำงบการเงินรวม โดยกลุ่มกิจการต้องปรับปรุงรายการเสมือนว่าการรวมธุรกิจได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันต้นงวด ในงบการเงินงวดก่อนที่นำมาแสดงเปรียบเทียบหรือตั้งแต่วันที่กิจการดังกล่าวอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับ กลุ่มกิจการ (หากเกิดขึ้นหลังจากวันต้นงวดของงบการเงินเปรียบเทียบ)

ต้นทุนการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันเป็นผลรวมของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่หายไป หนี้สินที่เกิดขึ้นหรือรับมา และตราสารทุนที่ออกโดยผู้ซื้อ ณ วันที่มีการแลกเปลี่ยนเพื่อให้ได้มาซึ่งการควบคุม

ส่วนต่างระหว่างต้นทุนของการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันกับส่วนได้เสียของผู้ซื้อในมูลค่าตามบัญชีของกิจการที่ถูกนำมารวมแสดงเป็นรายการ “ส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน” ในส่วนของผู้ขาย โดยกลุ่มกิจการจะตัดรายการนี้ออกเมื่อขายเงินลงทุนออกไปโดยโอนไปยังกำไรสะสม

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.5 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

ก) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงิน

งบการเงินแสดงในสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทและเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินของบริษัทและกลุ่มกิจการ

ข) รายการและยอดคงเหลือ

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินบันทึกไว้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการรับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วย ในทางตรงข้ามการรับรู้กำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในกำไรหรือขาดทุน องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในกำไรหรือขาดทุนด้วย

ค) กลุ่มกิจการ

การแปลงค่าผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัทในกลุ่มกิจการ (ที่มีใช้สกุลเงินของเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง) ซึ่งมีสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานแตกต่างจากสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินได้ถูกแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินดังนี้

- สินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินแปลงค่าด้วยอัตราปิด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน
- รายได้และค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จแปลงค่าด้วยอัตราถัวเฉลี่ย และ
- ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

2.6 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา และเงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.7 เงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน

เงินลงทุนอื่นนอกเหนือจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า รับรู้มูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งหมายถึงมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ให้ไปเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายทางตรงอื่น ๆ

เงินลงทุนเพื่อขายวัดมูลค่าในเวลาภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม รายการกำไรและรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนเพื่อขายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุนเพื่อขายนั้นออกไป

เงินลงทุนที่จะถือไว้จนครบกำหนดวัดมูลค่าภายหลังด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงหักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่า

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้น รวมถึงผลสะสมของรายการกำไรและรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้สะสมไว้ในส่วนของเจ้าของจะบันทึกรวมอยู่ในกำไรหรือขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

2.8 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้านำมาชำระสำหรับการขายสินค้าและการให้บริการตามปกติธุรกิจ กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

2.9 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือของกลุ่มกิจการประกอบด้วยห้องชุดเพื่อขาย ที่ดินและบ้านอยู่อาศัยที่การก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว สินค้าประเภทอาหารและเครื่องดื่ม วัสดุที่ใช้ในการดำเนินงาน สินค้าคงเหลือแสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนของสินค้าคงเหลือคำนวณโดยวิธีดังต่อไปนี้

- ราคาทุนของห้องชุดเพื่อขาย ที่ดินและบ้านอยู่อาศัยที่การก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้วคำนวณโดยวิธีต้นทุนเฉพาะเจาะจงในแต่ละโครงการ
- ราคาทุนของอาหารและเครื่องดื่ม วัสดุที่ใช้ในการดำเนินงานคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

ต้นทุนในการซื้อประกอบด้วยราคาซื้อ ต้นทุนซื้อและก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินค้าและการก่อสร้างนั้น มูลค่าสุทธิที่จะได้รับประมาณจากราคาปกติที่คาดว่าจะขายได้ของธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อให้สินค้านั้นสำเร็จรูปรวมถึงค่าใช้จ่ายในการขาย กลุ่มกิจการบันทึกค่าเผื่อการลดมูลค่าสำหรับสินค้าคงเหลือที่มีการด้อยค่าและล้าสมัยเท่าที่จำเป็น

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.10 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนของโครงการ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน การพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการและระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง กลุ่มกิจการจะโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นสินค้าคงเหลือเมื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นเสร็จสมบูรณ์

2.11 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกลุ่มกิจการเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยบริษัทภายในกลุ่มกิจการจะถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการ ได้แก่ ที่ดินและอาคารที่ถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์รายได้จากค่าเช่าระยะยาว และรวมถึงอาคารระหว่างก่อสร้าง

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ของการได้มาซึ่งการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการกู้ยืมจะถูกรวมในขณะที่มีการซื้อหรือการก่อสร้างและจะหยุดพักทันทีเมื่อสินทรัพย์นั้นก่อสร้างเสร็จอย่างมีนัยสำคัญ หรือระหว่างที่การดำเนินการพัฒนาสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขหยุดชะงักลง

หลังจากรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแล้ว อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างก่อสร้างบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมถ้าหากสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ หากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างนั้นไม่สามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ แต่กลุ่มกิจการคาดว่าจะสามารถประเมินมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือเมื่อการก่อสร้างนั้นเสร็จสิ้น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างนั้นต้องวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนหักผลขาดทุนจากการด้อยค่าจนกระทั่งสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือหรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้น แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดก่อน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนต้องสะท้อนถึงรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบันและข้อสมมติอื่นซึ่งผู้ร่วมตลาดนำมาใช้ในการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้สถานการณ์ตลาดปัจจุบัน

การเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน กลุ่มกิจการจะตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่อกิจการจำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวรและคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่ายอีก

กรณีที่กลุ่มกิจการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มูลค่ายุติธรรมโดยผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีความเกี่ยวข้องกัน มูลค่าตามบัญชีก่อนขายจะมีการปรับไปใช้ราคาในการทำรายการและบันทึกผลกำไรสุทธิจากการปรับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เป็นมูลค่ายุติธรรมในกำไรหรือขาดทุน

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.11 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ต่อ)

เมื่ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้เปลี่ยนมาเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานจะถูกจัดประเภทใหม่เป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการจัดประเภทใหม่จะถือเป็นราคาทุนในการบันทึกบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในเวลาต่อมา และเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยมีหลักฐานของการเริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อสังหาริมทรัพย์จะถูกโอนไปเป็นสินค้าคงเหลือโดยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานจะถือเป็นราคาทุนสำหรับการบันทึกบัญชีของสินค้าคงเหลือในเวลาต่อมา

2.12 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ทั้งหมดวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์นั้น ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ เมื่อต้นทุนนั้นคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออกไป บริษัทจะรับรู้ต้นทุนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรงเพื่อลดราคาทุนตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	5 ปี ถึง 47 ปี
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	ตามอายุสัญญาเช่า หรือ 5 ปี ถึง 50 ปีแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า
เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้สำนักงาน	3 ปี ถึง 10 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี ถึง 10 ปี

กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

รายการกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์คำนวณโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และแสดงในกำไรหรือขาดทุน

2.13 ค่าความนิยม

กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปี และเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าค่าความนิยมอาจจะด้อยค่า โดยค่าความนิยมจะแสดงด้วยราคาทุนหักการด้อยค่าสะสม

ในการทดสอบการด้อยค่า ค่าความนิยมจะถูกปันส่วนไปยังหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดหรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากการรวมธุรกิจที่ก่อให้เกิดค่าความนิยมดังกล่าวขึ้น โดยหน่วยที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดหรือกลุ่มของหน่วยที่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดนั้นจะต้องเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่กลุ่มกิจการใช้ในการประเมินค่าความนิยมเพื่อประโยชน์ในการบริหารภายในกิจการ

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.14 สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าที่ได้มาจะวัดมูลค่าด้วยราคาทุน และตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ คือ 15 ปี ถึง 50 ปี

2.15 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนจะวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุน

สินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่จำกัด อันได้แก่ ใบอนุญาตการประกอบธุรกิจโรงแรม และเครื่องหมายการค้า ซึ่งจะวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) และจะพิจารณาการด้อยค่าทุกปี

สินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัด อันได้แก่ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ ซึ่งจะวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ 3 ปี ถึง 10 ปี ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

2.16 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการไม่ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ที่ไม่ทราบได้แน่นอน แต่จะทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี และเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์ที่มีการตัดจำหน่าย กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึง จำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้ เมื่อมีเหตุให้เชื่อว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดการด้อยค่าในอดีตได้หมดไป กลุ่มกิจการจะกลับรายการขาดทุนจากด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์อื่น ๆ ที่ไม่ใช่ค่าความนิยม

2.17 สัญญาเช่าระยะยาว

กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่านั้น

ในการรับรู้เมื่อเริ่มแรกของสัญญาเช่าทางการเงินจะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่า หรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะบันทึกส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราราคาดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้าง โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าจะบันทึกหักจากค่าใช้จ่ายทางการเงิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.17 สัญญาเช่าระยะยาว (ต่อ)

กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าทางการเงินบันทึกเป็นลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า ผลต่างระหว่างยอดรวมของลูกหนี้ที่ไม่ได้คิดลดกับมูลค่าปัจจุบันของลูกหนี้จะทยอยรับรู้เป็นรายได้ทางการเงินโดยใช้วิธีเงินลงทุนสุทธิซึ่งสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ทุกงวด ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกี่ยวข้องในการวัดมูลค่าลูกหนี้สัญญาเช่าทางการเงินเริ่มแรกและจะทยอยรับรู้โดยลดจากรายได้ตลอดอายุของสัญญาเช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนงูใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

2.18 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้ยืมมาจะรับรู้เป็นค่าธรรมเนียมรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน ซึ่งจะนำไปรวมคำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง หากมีความเป็นไปได้ที่จะไม่ถอนเงิน ค่าธรรมเนียมนี้จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าและตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มกิจการจะตัดรายการเงินกู้ยืมออกจากงบแสดงฐานะการเงินเมื่อภาระผูกพันตามสัญญานั้นได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้ถูกยกเลิกไปหรือสิ้นสุดลง ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่สิ้นสุดลงหรือที่ได้โอนให้กับกิจการอื่นและสิ่งตอบแทนที่จ่ายซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดที่โอนไปหรือหนี้สินที่รับมาจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงิน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลานานไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เช่าเงื่อนไข (สินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการทำให้พร้อมใช้หรือพร้อมขายได้ตามประสงค์) ต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะการรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เช่าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.19 หุ้นกู้แปลงสภาพ

ส่วนที่เป็นหนี้สินของหุ้นกู้แปลงสภาพจะวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้ที่ไม่สามารถแปลงสภาพได้ ส่วนของทุนคือจำนวนเงินที่เหลืออยู่ของเงินที่ได้รับหักมูลค่าปัจจุบันของหนี้สิน ต้นทุนทางตรงของการทำรายการจะปันส่วนไปยังแต่ละส่วนตามสัดส่วนของมูลค่าตามบัญชีเริ่มแรก

การวัดมูลค่าภายหลังส่วนที่เป็นหนี้สินของหุ้นกู้แปลงสภาพจะถูกตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง แต่ส่วนของทุนจะไม่ถูกวัดมูลค่าใหม่

หนี้สินอนุพันธ์ทางการเงินที่เกิดจากการออกหุ้นกู้แปลงสภาพจะทยอยตัดจำหน่าย 5 ปี

2.20 ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วย ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวดๆ ในกรณีที่การนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับความคลุมเครือจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี
- ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาจ่ายชำระ

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.20 ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

2.21 ผลประโยชน์พนักงาน

กลุ่มกิจการได้จัดให้มีโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุในหลายรูปแบบ โดยกลุ่มกิจการมีทั้งโครงการสมทบเงินและโครงการผลประโยชน์

สำหรับโครงการสมทบเงินกลุ่มกิจการจะจ่ายเงินสมทบให้กองทุนในจำนวนเงินที่คงที่ กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุমানที่จะต้องจ่ายเงินเพิ่ม ถึงแม้กองทุนไม่มีสินทรัพย์เพียงพอที่จะจ่ายให้พนักงานทั้งหมดสำหรับการให้บริการจากพนักงานทั้งในอดีตและปัจจุบัน กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพซึ่งบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอกตามเกณฑ์และข้อกำหนดของ พระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันที่จะจ่ายเงินเพิ่มอีกเมื่อได้จ่ายเงินสมทบไปแล้ว เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

สำหรับโครงการผลประโยชน์คือโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่ไม่ใช่โครงการสมทบเงิน ซึ่งจะกำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยส่วนใหญ่จะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทน

หนี้สินสำหรับโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุจะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพัน ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงานหักด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์โครงการ ภาระผูกพันนี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระอย่างสม่ำเสมอ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดออกในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่จะจ่ายภาระผูกพัน และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

รายการกำไรและรายการขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงจากประสบการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติฐานจะต้องรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นภายใต้หัวข้อขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในปีที่เกิดขึ้น

ต้นทุนบริการในอดีตถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.22 การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (สิทธิซื้อหุ้นของพนักงาน)

กลุ่มกิจการได้รับบริการจากพนักงานเป็นสิ่งตอบแทนสำหรับตราสารทุนของกิจการ (สิทธิซื้อหุ้น) มูลค่ายุติธรรมของสิทธิซื้อหุ้นของพนักงานจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามระยะเวลาได้รับสิทธิโดยสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของตราสารทุน ทั้งนี้ มูลค่ายุติธรรมของสิทธิซื้อหุ้นที่ออกให้จะถูกกำหนดโดย

- เงื่อนไขการดำเนินการทางด้านการตลาด เช่น ราคาหุ้นของกิจการ และ
- ผลกระทบของเงื่อนไขการได้รับสิทธิที่ไม่ใช่เงื่อนไขการบริการหรือผลงาน (ตัวอย่างเช่น ข้อกำหนดในเรื่องการออกของพนักงานหรือการถือหุ้นในช่วงระยะเวลาที่กำหนด)
- โดยไม่รวมผลกระทบของการบริการ และเงื่อนไขการได้รับสิทธิที่ไม่ใช่เงื่อนไขการดำเนินการทางด้านการตลาด (ตัวอย่างเช่น ความสามารถในการทำกำไร การเติบโตของยอดขายตามที่กำหนดไว้ และการคงสภาพการเป็นพนักงานของกิจการในช่วงเวลาที่กำหนด)

เงื่อนไขผลงานที่ไม่ใช่การดำเนินการทางด้านการตลาดและเงื่อนไขการบริการจะรวมอยู่ในข้อสมมติฐานเกี่ยวกับจำนวนของสิทธิซื้อหุ้นที่คาดว่าจะได้รับสิทธิ

ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลาการรายงาน กลุ่มกิจการจะทบทวนการประเมินจำนวนของสิทธิซื้อหุ้นที่คาดว่าจะได้รับสิทธิ และจะรับรู้ผลกระทบของการปรับปรุง (หากมี) จากการประมาณการเริ่มแรกในกำไรหรือขาดทุน พร้อมกับการปรับปรุงรายการไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทจะออกหุ้นใหม่เมื่อมีการใช้สิทธิ สิ่งตอบแทนที่ได้รับสุทธิจากต้นทุนในการทำรายการทางตรงจะบันทึกไปยังหุ้นเรือนหุ้น (สำหรับส่วนของมูลค่าที่ตราไว้) และส่วนเกินมูลค่าหุ้น

2.23 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีการระงับหนี้ในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระหนี้การระงับหนี้มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายการจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระหนี้การระงับหนี้ การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

2.24 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญที่บริษัทสามารถกำหนดการจ่ายเงินปันผลได้อย่างอิสระจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสุทธิจากภาษีจะถูกแสดงเป็นยอดหักในส่วนของผู้ถือหุ้น

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.25 การรับรู้รายได้

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อส่งมอบสินค้าหรือให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กลุ่มกิจการจะต้องส่งมอบสินค้าหรือให้บริการหลายประเภท กลุ่มกิจการต้องแยกเป็นแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติที่แยกต่างหากหากจากกัน และต้องปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศ หรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ และกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

การพัฒนาและขายที่ดิน

กลุ่มกิจการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า โดยทั่วไป ตามเงื่อนไขข้อจำกัดของสัญญาจะถือว่ากลุ่มกิจการไม่มีทางเลือกอื่นในการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้ แต่เนื่องจากกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิที่สามารถบังคับให้ลูกค้าจ่ายชำระจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้เมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้แก่ลูกค้า ตามราคาซื้อขายที่ตกลงกันในสัญญา

การก่อสร้าง

รายได้จากการก่อสร้างรวมถึงสัญญาการให้บริการด้านการก่อสร้างสำหรับงานก่อสร้างโยธาและวิศวกรรม กิจกรรมการก่อสร้างของกลุ่มกิจการเป็นการสร้างหรือทำให้สินทรัพย์ (งานระหว่างก่อสร้าง) ที่ลูกค้ามีอำนาจควบคุมอยู่เพิ่มขึ้น กลุ่มกิจการจึงรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งโดยอ้างอิงจากระดับความคืบหน้าในการก่อสร้างตามประมาณการล่าสุดของมูลค่าของสัญญาและขั้นความสำเร็จของงานที่กำหนดโดยอ้างอิงจากความคืบหน้าของงานโดยพิจารณาจากความคืบหน้าทางกายภาพ

ค่าชดเชยจากการเรียกร้อง ราคาตามสัญญาที่เปลี่ยนแปลงไป และค่าปรับจากความล่าช้าจากการก่อสร้าง ถือเป็นสิ่งตอบแทนผันแปรและรวมอยู่ในรายได้ตามสัญญาหากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่การกลับรายการอย่างมีสาระสำคัญจะไม่เกิดขึ้นในอนาคต

ขั้นความสำเร็จของงาน

รายได้จากสัญญาก่อสร้าง สัญญาให้บริการการก่อสร้าง หรือสัญญาให้บริการที่สัญญามีการกำหนดผลลัพธ์ของงานจะรับรู้ตามอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ โดยขั้นของความสำเร็จจะคำนวณเป็นสัดส่วนของต้นทุนที่เกิดขึ้นสะสมจนถึงวันที่ในรายงานต่อประมาณการต้นทุนทั้งหมด ปรับปรุงด้วยต้นทุนสินค้าที่ลูกค้ารับโอนการควบคุมไปแล้วแต่ยังไม่ได้ติดตั้ง ในกรณีที่กลุ่มกิจการไม่สามารถประมาณขั้นของความสำเร็จได้อย่างน่าเชื่อถือ รายได้ (หากกลุ่มกิจการคาดว่าจะได้รับ) จะรับรู้ได้เท่ากับต้นทุนของสัญญาที่รับรู้เป็นรายจ่าย

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.25 การรับรู้รายได้ (ต่อ)

ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มกิจการรับรู้ต้นทุนส่วนเพิ่มในการได้มาซึ่งสัญญา ซึ่งส่วนใหญ่คือค่าคอมมิชชั่นที่จ่ายให้แก่บุคคลภายนอกและพนักงาน และตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายในการขายตามรูปแบบเดียวกับการรับรู้รายได้ของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

สิ่งตอบแทนที่จ่ายให้กับลูกค้า

สิ่งตอบแทนที่จ่ายให้กับลูกค้า หรือจ่ายในนามของลูกค้าแก่บุคคลหรือกิจการอื่น รวมถึงส่วนลดหรือเงินคืนในอนาคต จะรับรู้เป็นรายการหักจากรายได้ เว้นแต่การจ่ายสิ่งตอบแทนนั้นเป็นการจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสินค้าหรือบริการแยกต่างหาก

การให้บริการ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากสัญญาให้บริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

โรงแรม

รายได้จากการเป็นเจ้าของโรงแรมประกอบด้วย จำนวนเงินที่ได้รับจากการให้บริการห้องพัก การขายอาหารและเครื่องดื่มและบริการเสริมอื่น ๆ รายได้จากการให้บริการห้องพักจะรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่แขกเข้าพัก รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รวมทั้งการขายสินค้าจะรับรู้ ณ จุดขาย โดยกลุ่มกิจการมีสิทธิในการได้รับชำระเงินทันทีที่แขกของโรงแรมเข้าพัก และได้รับบริการและสินค้า

รายได้ดอกเบี้ยรับและเงินปันผล

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุ และพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกลุ่มกิจการ ส่วนรายได้เงินปันผลรับรู้เมื่อสิทธิที่จะได้รับเงินปันผลนั้นเกิดขึ้น

รายได้อื่น

รายได้อื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.26 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลที่จ่ายไปยังผู้ถือหุ้นของกิจการจะรับรู้เป็นหนี้สินในงบการเงิน เมื่อการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และการจ่ายเงินปันผลประจำปีได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

2.27 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการทำงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

3 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

3.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากอัตราดอกเบี้ยและจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ กลุ่มกิจการใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความไม่แน่นอนของกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยและอัตราแลกเปลี่ยน และเพื่อช่วยในการบริหารสภาพคล่องของเงินสด

3.1.1 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มของกิจการมีสกุลเงินหลักเป็นสกุลเงินบาท ในขณะที่ธุรกรรมการซื้อขายและการกู้ยืมมีสกุลเงินที่หลากหลาย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นสกุลเงินยูโร สกุลเงินปอนด์ และสกุลเงินเหรียญสหรัฐ กลุ่มกิจการใช้สัญญาอัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้าตามที่จำเป็นเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

3.1.2 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยคงที่และลอยตัวเพื่อป้องกันความเสี่ยงการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในอนาคต

กลุ่มกิจการใช้สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดของจำนวนเงินดอกเบี้ยที่จะต้องจ่ายในอนาคตและตกลงกับคู่สัญญาที่จะแลกเปลี่ยนผลต่างระหว่างจำนวนเงินตามดอกเบี้ยคงที่กับตามอัตราดอกเบี้ยลอยตัว โดยอ้างอิงจากจำนวนฐานที่ใช้เป็นเกณฑ์คำนวณเงินต้นตามที่ตกลงกันได้

3.1.3 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กลุ่มกิจการไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ กลุ่มกิจการมีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ทำสัญญากับลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสมซึ่งมีการจำกัดสินเชื่อลูกค้าคู่สัญญาในอนุพันธ์ทางการเงินและรายการเงินสดได้เลือกที่จะทำรายการกับสถาบันการเงินที่มีระดับความน่าเชื่อถือสูง กลุ่มกิจการมีนโยบายจำกัดวงเงินธุรกรรมสินเชื่อกับสถาบันการเงินแต่ละแห่งอย่างเหมาะสม

3 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

3.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

3.1.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มกิจการบริหารจำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับโดยการหาแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากการที่มีวงเงินในการกู้ยืมที่ได้มีการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ และความสามารถในการปิดสถานะทางการตลาด

3.2 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ไม่รวมถึงกรณีที่มูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ข้อมูลระดับ 1		ข้อมูลระดับ 1	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในตราสารทุน	503,589,664	478,625,295	328,371,626	249,815,435
สินทรัพย์รวม	503,589,664	478,625,295	328,371,626	249,815,435

ในระหว่างปีไม่มีรายการโอนระหว่างระดับ 1 ระดับ 2 และระดับ 3 ของลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

ข้อมูลระดับ 1 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินอ้างอิงจากราคาเสนอซื้อปัจจุบัน ที่อ้างอิงจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

ข้อมูลระดับ 2 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้อย่างมีนัยสำคัญและอ้างอิงจากประมาณการของกิจการเองมาใช้น้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

ข้อมูลระดับ 3 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งไม่ได้มาจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ในตลาด

กลุ่มกิจการไม่มีการเปลี่ยนเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

4 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

กลุ่มกิจการมีการประมาณการทางบัญชี และใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประมาณการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

ประมาณการการด้อยค่าของค่าความนิยม

กลุ่มกิจการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปี มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดพิจารณาจากการคำนวณมูลค่าจากการใช้ การคำนวณดังกล่าวอาศัยการประมาณการ (หมายเหตุข้อ 15)

ประมาณการการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่ชัด

กลุ่มกิจการทดสอบการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่ชัดทุกปี กลุ่มกิจการคำนวณหามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนโดยเปรียบเทียบจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมเทียบหักด้วยต้นทุนการขายกับมูลค่าจากการใช้ การคำนวณมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนการขายและมูลค่าจากการใช้ต้องอาศัยดุลยพินิจและข้อสมมติฐานที่สำคัญของผู้บริหาร ได้แก่ แนวโน้มของธุรกิจ อัตราการเติบโต และอัตราคิดลดที่ใช้ในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสด

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยมูลค่ายุติธรรมคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดคิดลดจากรายได้ค่าเช่าของสินทรัพย์ให้เช่าในปัจจุบันและข้อสมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดปัจจุบัน มูลค่ายุติธรรมยังสะท้อนถึงกระแสเงินสดจ่ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นอันเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดสะท้อนสถานะตลาดปัจจุบันเพื่อประมาณมูลค่าของเงินตามเวลา (Time value of money) (หมายเหตุข้อ 13)

5 การจัดการเงินทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มกิจการในการบริหารทุนของบริษัทนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มกิจการเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนของเงินทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกลุ่มกิจการอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สิน

6 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

คณะกรรมการกำหนดกลยุทธ์ของกลุ่มกิจการซึ่งประกอบไปด้วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน ได้พิจารณาผลประกอบการของกลุ่มกิจการตามกลุ่มของผลิตภัณฑ์จำนวน 4 ส่วนงานที่รายงาน

คณะกรรมการกำหนดกลยุทธ์วัดผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานโดยพิจารณาจากรายได้และกำไรสุทธิ

เนื่องจากข้อมูลรายได้จำแนกตามส่วนงานที่รายงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ได้จัดทำขึ้นภายใต้มาตรฐานฉบับที่ 11 และฉบับที่ 18 (มาตรฐานการรับรู้รายได้ฉบับเดิม) ข้อมูลรายได้ดังกล่าวจึงไม่สามารถเปรียบเทียบกับข้อมูลรายได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ได้ ทั้งนี้ ข้อมูลรายได้เปรียบเทียบได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 2.2.1

ข้อมูลที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับรายได้และกำไรของแต่ละส่วนงานที่รายงาน มีดังต่อไปนี้

ข้อมูลทางการเงินรวม					
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562					
ส่วนงาน	ส่วนงาน	ส่วนงาน	ส่วนงาน	ส่วนงาน	
ขายบ้านและ	ส่วนงานธุรกิจ	อสังหาริมทรัพย์			
อาคารชุด	โรงแรม	เพื่อการลงทุน	ส่วนงานอื่น		รวม
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้ตามส่วนงาน	7,678,135,981	3,841,433,419	1,138,586,841	2,209,358,229	14,867,514,470
รายได้ระหว่างส่วนงาน	(26,145,144)	(3,938,077)	(37,110,824)	(1,779,123,896)	(1,846,317,941)
รวมรายได้	7,651,990,837	3,837,495,342	1,101,476,017	430,234,333	13,021,196,529
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้					
ตามข้อมูลส่วนงาน	1,819,740,968	(430,375,001)	804,270,086	83,691,820	2,277,327,873
รายการระหว่างส่วนงาน	(60,987,418)	106,901,690	5,756,470	(594,437,456)	(542,766,714)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้ สุทธิ	1,758,753,550	(323,473,311)	810,026,556	(510,745,636)	1,734,561,159
ภาษีเงินได้					(525,908,622)
กำไรสุทธิสำหรับปี					1,208,652,537
จังหวัดเวลาการรับรู้รายได้					
เมื่อปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้น					
(point in time)	7,470,152,924	3,837,495,342	1,101,476,017	368,824,825	12,777,949,108
ตลอดช่วงเวลาที่ปฏิบัติตามภาระ					
ที่ต้องปฏิบัติ (over time)	181,837,913	-	-	61,409,508	243,247,421
รวมรายได้	7,651,990,837	3,837,495,342	1,101,476,017	430,234,333	13,021,196,529
สินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
พ.ศ. 2562					
สินทรัพย์ตามส่วนงาน	16,096,702,422	50,614,356,229	10,036,726,038	50,559,648,992	127,307,433,681
สินทรัพย์ระหว่างส่วนงาน	1,526,027,527	(18,097,078,123)	17,114,345	(43,072,374,677)	(59,626,310,928)
รวมสินทรัพย์	17,622,729,949	32,517,278,106	10,053,840,383	7,487,274,315	67,681,122,753

6 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน (ต่อ)

ข้อมูลที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับรายได้และกำไรของแต่ละส่วนงานที่รายงาน มีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

	ข้อมูลทางการเงินรวม				
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561				
	ส่วนงาน ขายบ้าน และอาคารชุด	ส่วนงานธุรกิจ โรงแรม	ส่วนงาน อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	ส่วนงานอื่น	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้ตามส่วนงาน	4,169,611,934	2,575,728,409	1,504,998,354	3,360,960,109	11,611,298,806
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	(37,149,611)	(2,838,812,245)	(2,875,961,856)
รวมรายได้	4,169,611,934	2,575,728,409	1,467,848,743	522,147,864	8,735,336,950
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้					
ตามข้อมูลส่วนงาน	676,976,142	2,291,877,851	1,127,657,823	(662,590,730)	3,433,921,086
รายการระหว่างส่วนงาน	(230,980,224)	(2,006,341,268)	(25,243,771)	183,419,277	(2,079,145,986)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้ สุทธิ	445,995,918	285,536,583	1,102,414,052	(479,171,453)	1,354,775,100
ภาษีเงินได้					81,180,475
กำไรสุทธิสำหรับปี					1,435,955,575
จังหวะเวลาการรับรู้รายได้					
เมื่อปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้น (point in time)	3,685,853,267	2,575,728,409	1,467,848,743	424,201,532	8,153,631,951
ตลอดช่วงเวลาที่ใช้ปฏิบัติตามภาระ ที่ต้องปฏิบัติ (over time)	483,758,667	-	-	97,946,332	581,704,999
รวมรายได้	4,169,611,934	2,575,728,409	1,467,848,743	522,147,864	8,735,336,950
สินทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
พ.ศ. 2561					
สินทรัพย์ตามส่วนงาน	17,290,245,809	27,570,804,830	11,186,724,722	43,947,022,356	99,994,797,717
สินทรัพย์ระหว่างส่วนงาน	-	(5,580,898,236)	-	(35,483,728,481)	(41,064,626,717)
รวมสินทรัพย์	17,290,245,809	21,989,906,594	11,186,724,722	8,463,293,875	58,930,171,000

7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสด	10,970,518	11,262,497	682,465	1,017,001
เงินฝากธนาคาร	5,401,842,932	3,533,525,635	638,598,231	280,225,228
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5,412,813,450	3,544,788,132	639,280,696	281,242,229

เงินฝากธนาคารมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ระหว่างร้อยละ 0.01 ถึงร้อยละ 1.50 ต่อปี (พ.ศ. 2561 ร้อยละ 0.05 ถึงร้อยละ 1.31 ต่อปี)

8 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้า	433,594,450	340,395,978	2,384,597	6,488,153
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(10,686,168)	(9,906,193)	-	(160,576)
ลูกหนี้การค้า สุทธิ	422,908,282	330,489,785	2,384,597	6,327,577
รายได้ค้างรับ	45,588,173	49,804,669	47,191	42,007
ลูกหนี้อื่น	138,823,695	60,028,189	1,245,472	1,023,035
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(6,603,277)	(6,502,790)	-	-
ลูกหนี้อื่น สุทธิ	177,808,591	103,330,068	1,292,663	1,065,042
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น สุทธิ	600,716,873	433,819,853	3,677,260	7,392,619

ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
ไม่เกิน 3 เดือน	311,066,145	267,334,231	1,603,699	5,906,578
ระหว่าง 3 เดือน ถึง 6 เดือน	62,592,047	7,089,676	148,027	170,605
ระหว่าง 6 เดือน 12 เดือน	38,614,515	34,092,012	521,166	10,884
เกินกว่า 12 เดือน	21,321,743	31,880,059	111,705	400,086
	433,594,450	340,395,978	2,384,597	6,488,153
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(10,686,168)	(9,906,193)	-	(160,576)
ลูกหนี้การค้า สุทธิ	422,908,282	330,489,785	2,384,597	6,327,577

9 สินค้ำคงเหลือ

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
คอนกรีตเสริม	1,514,460,416	2,729,562,937
ที่ดินโครงการ	2,243,390,811	2,562,051,330
บ้านพร้อมที่ดิน	1,135,772,755	1,702,503,657
อาหารและเครื่องดื่ม	59,261,474	30,770,486
วัสดุที่ใช้ในการดำเนินงาน	209,178,518	91,229,696
วัตถุดิบ	116,293,988	33,536,354
งานระหว่างทำ	9,710,078	18,878,375
สินค้ำสำเร็จรูป	83,292,454	49,682,035
สินค้ำคงเหลือ	5,371,360,494	7,218,214,870

กลุ่มกิจการและบริษัทรับรู้สินค้ำคงเหลือเป็นต้นทุนจากการดำเนินงานในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการจำนวน 3,252.74 ล้านบาท และจำนวน 1,164.37 ล้านบาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2561 จำนวน 2,428.13 ล้านบาท และจำนวน 573.66 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการใช้สินค้ำคงเหลือข้างต้นจำนวน 2,441.79 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 จำนวน 4,057.69 ล้านบาท) วางเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุข้อ 19)

10 ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
ที่ดิน	6,662,921,851	4,156,626,528	68,334,403	178,310,745
ค่าพัฒนาที่ดิน	7,487,302	15,567,568	5,888,081	15,364,268
งานระหว่างก่อสร้าง	2,983,261,652	2,294,185,468	499,276,909	1,088,676,641
งานสาธารณูปโภค	452,972,711	427,740,491	51,007,476	94,271,360
ค่าใช้จ่ายอื่นในการพัฒนาโครงการ	385,092,512	339,678,523	45,159,118	109,018,874
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	10,491,736,028	7,233,798,578	669,665,987	1,485,641,888

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการใช้ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างข้างต้นจำนวน 10,119.88 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 จำนวน 7,055.40 ล้านบาท) วางเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุข้อ 19)

ต้นทุนการกู้ยืมได้รวมอยู่ในต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 94.93 ล้านบาท และจำนวน 9.51 ล้านบาท ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามลำดับ (พ.ศ. 2561 จำนวน 255.01 ล้านบาท และจำนวน 24.82 ล้านบาท ตามลำดับ) กลุ่มกิจการและบริษัทใช้อัตรากำไรตั้งขึ้นเป็นทุนร้อยละ 3.60 ถึงร้อยละ 4.00 ต่อปี และร้อยละ 4.00 ต่อปี ตามลำดับ (พ.ศ. 2561 ร้อยละ 2.65 ถึงร้อยละ 5.76 ต่อปี และร้อยละ 4.00 ต่อปี ตามลำดับ) ในการคำนวณต้นทุนที่รวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ อัตรากำไรตั้งขึ้นเป็นทุนดังกล่าวเป็นอัตรากำไรที่เพิ่มขึ้นจริงจากเงินกู้ยืมที่นำมาใช้เป็นทุนในการก่อสร้างโครงการ

11 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

จำนวนที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทร่วม	853,860,934	24,386,103	877,774,400	-
การร่วมค้า	369,190,092	387,016,085	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	1,223,051,026	411,402,188	877,774,400	-

บริษัทร่วม

ชื่อ	ลักษณะธุรกิจ	สถานที่ประกอบธุรกิจ/ ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้ง	สัดส่วนของส่วนได้เสีย (ร้อยละ)		งบการเงินรวม ตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ ตามวิธีราคาทุน	
			พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท	ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	20	-	832,997,140	-	877,774,400	-
บริษัท ลาгуน่าเซอริวิส จำกัด	ให้บริการสนับสนุนธุรกิจโรงแรม	ไทย	27	27	20,863,794	24,386,103	-	-
					853,860,934	24,386,103	877,774,400	-

บริษัท ลาгуน่าเซอริวิส จำกัด เป็นบริษัทจำกัดและไม่มีราคาเสนอซื้อขายหุ้นในตลาด

การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท

เมื่อวันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 บริษัทได้เข้าซื้อหน่วยลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท จำนวน 893.50 ล้านบาทและเมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เอส ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติเอกฉันท์ให้ลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ลงในอัตราหน่วยละ 0.176 บาท และกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่บริษัทแล้วเมื่อวันที่ 6 ธันวาคม พ.ศ. 2562 จำนวน 15.73 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ราคาเสนอซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของหน่วยลงทุนนี้มีมูลค่าหน่วยละ 13.20 บาท รวมเป็นมูลค่าเท่ากับ 1,179.42 ล้านบาท

11 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า (ต่อ)

บริษัทร่วม (ต่อ)

การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในบริษัทร่วม (ต่อ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (ต่อ)

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปสำหรับบริษัทร่วมที่มีสาระสำคัญ

	ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท บาท
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุปสำหรับงวดตั้งแต่ วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 รายได้	524,310,627
ขาดทุนสุทธิ	(102,864,007)
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	28,225,665
งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	
สินทรัพย์หมุนเวียน	262,542,549
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,322,272,420
หนี้สินหมุนเวียน	(69,152,139)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(1,350,677,129)
สินทรัพย์สุทธิ	4,164,985,701
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วม (ร้อยละ)	20
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วม (บาท)	832,997,140
มูลค่าตามบัญชีของบริษัทร่วม	832,997,140

11 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า (ต่อ)

การร่วมค้า

ชื่อ	ลักษณะธุรกิจ	สถานที่ประกอบธุรกิจ/ ประเทศที่จดทะเบียน จัดตั้ง	สัดส่วนของส่วนได้เสีย (ร้อยละ)		งบการเงินรวม ตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ ตามวิธีราคาทุน	
			พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
FS JV CO LIMITED	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	สหราชอาณาจักร	50	50	160,980,86	149,090,52	-	-
					0	9		
FS JV LICENSE LIMITED	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	สหราชอาณาจักร	50	50	75,310,876	72,144,425	-	-
บริษัท เอส36 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์และพัฒนา	ไทย	51	51	132,898,32	109,970,36	-	-
	อสังหาริมทรัพย์				6	7		
บริษัท เอส43 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์และพัฒนา	ไทย	-	51	-	54,456,522	-	-
	อสังหาริมทรัพย์							
บริษัท เนอวานา ไดวะ	อสังหาริมทรัพย์และพัฒนา	ไทย	49	49	-	1,354,242	-	-
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์							
SW Development Holding Co., Ltd.	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	สาธารณรัฐเชเชลส์	50	-	30	-	-	-
					369,190,09	387,016,08	-	-
					2	5		

การร่วมค้าทั้งหมดเป็นบริษัทจำกัดและไม่มีราคาเสนอซื้อขายหุ้นในตลาด

11 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า (ต่อ)

การร่วมค้า (ต่อ)

ภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดตามสัญญาเช่าดำเนินงานของการร่วมค้าตามส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	งบการเงินรวม (สกุลเงินตามสัญญา)			
	พ.ศ. 2562 พันบาท	พ.ศ. 2561 พันบาท	พ.ศ. 2562 พันปอนด์	พ.ศ. 2561 พันปอนด์
ภาระผูกพัน - การร่วมค้า				
ภายใน 1 ปี	-	140	2,770	2,779
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	-	43	11,024	10,886
เกินกว่า 5 ปี	-	11	81,552	84,452
รวม	-	194	95,346	98,117

กลุ่มกิจการไม่มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่เกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียในการร่วมค้า

การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในการร่วมค้า

บริษัท เอส36 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน พ.ศ. 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท เอส36 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้าของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมอีก 49.98 ล้านบาท ตามสัดส่วนการถือหุ้นซึ่งบริษัทย่อยดังกล่าวได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมแล้ว

SW Development Holding Co., Ltd.

ในระหว่างปี ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท S Hotels and Resorts (SC) Co., Ltd. (SHC) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติให้ลงทุนในบริษัทจัดตั้งใหม่ คือ SW Development Holding Co., Ltd. (SWD) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในสาธารณรัฐเซเชลส์ โดย SHC จะถือหุ้นใน SWD สัดส่วนร้อยละ 50 ของจำนวนทุนจดทะเบียน หุ้นที่เหลือของ SWD ถือโดย Wai Eco World Developer Pte. Ltd. (ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในประเทศสิงคโปร์) ตามสัญญา Joint Venture Agreement โดย SWD มีทุนจดทะเบียนจำนวน 65.8 ล้านเหรียญสหรัฐ เป็นหุ้นสามัญจำนวน 65.8 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 เหรียญสหรัฐ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 SWD เรียกชำระค่าหุ้นทั้งสิ้นจำนวน 1 เหรียญสหรัฐ

บริษัท เอส43 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

เมื่อวันที่ 11 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัท เอส เรสซิเดนซ์เซี่ยล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (SRD) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้ซื้อหุ้นของบริษัทเอส43 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (S43) ซึ่งเป็นการร่วมค้าของบริษัทย่อยดังกล่าวเพิ่มจำนวน 771,750 หุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 49 โดยมีมูลค่ารวม 113.67 ล้านบาท ผลจากการซื้อหุ้นดังกล่าว ทำให้ SRD มีสัดส่วนการถือหุ้นใน S43 จากร้อยละ 51 เป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน และทำให้ S43 เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มกิจการ

11 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า (ต่อ)

การร่วมค้า (ต่อ)

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปสำหรับการร่วมค้า

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท เอส36 พรีอเพอร์ตี จำกัด		FS JV CO LIMITED		FS JV LICENSE LIMITED		บริษัท เอส43 พรีอเพอร์ตี จำกัด	บริษัท เนอวานา ไดวะ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		รวม	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์หมุนเวียน											
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	56,563,715	76,779,840	311,798,192	348,273,416	42,965,951	55,783,924	96,401,625	36,990,705	132,772,786	448,318,563	710,011,591
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3,223,065,016	2,431,359,619	364,086,982	289,146,400	33,659,693	29,742,385	605,509,317	1,020,882,048	785,769,468	4,641,693,739	4,141,527,189
สินทรัพย์หมุนเวียนรวม	3,279,628,731	2,508,139,459	675,885,174	637,419,816	76,625,644	85,526,309	701,910,942	1,057,872,753	918,542,254	5,090,012,302	4,851,538,780
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน											
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	6,524,568	22,215,345	6,653,747,496	6,977,966,698	435,714,254	458,912,743	10,394,787	8,752,590	524,497	7,104,738,908	7,470,014,070
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม	6,524,568	22,215,345	6,653,747,496	6,977,966,698	435,714,254	458,912,743	10,394,787	8,752,590	524,497	7,104,738,908	7,470,014,070
หนี้สินหมุนเวียน											
หนี้สินหมุนเวียนอื่น (รวมเจ้าหนี้การค้า)	(870,394,360)	(548,462,868)	(5,321,802,734)	(1,372,460,059)	(75,849,098)	(90,585,420)	(49,782,050)	(37,242,221)	(8,759,631)	(6,305,288,413)	(2,070,050,028)
หนี้สินหมุนเวียนรวม	(870,394,360)	(548,462,868)	(5,321,802,734)	(1,372,460,059)	(75,849,098)	(90,585,420)	(49,782,050)	(37,242,221)	(8,759,631)	(6,305,288,413)	(2,070,050,028)
หนี้สินไม่หมุนเวียน											
หนี้สินทางการเงิน	(2,203,128,870)	(1,815,484,435)	(1,481,867,959)	(5,694,177,635)	(285,869,032)	(309,564,783)	(555,746,034)	(641,400,000)	(491,400,000)	(4,612,265,861)	(8,866,372,887)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(1,265,863)	-	(232,361,354)	(278,928,541)	-	-	-	-	-	(233,627,217)	(278,928,541)
หนี้สินไม่หมุนเวียนรวม	(2,204,394,733)	(1,815,484,435)	(1,714,229,313)	(5,973,106,176)	(285,869,032)	(309,564,783)	(555,746,034)	(641,400,000)	(491,400,000)	(4,845,893,078)	(9,145,301,428)
สินทรัพย์สุทธิ	211,364,206	166,407,501	293,600,623	269,820,279	150,621,768	144,288,849	106,777,645	387,983,122	418,907,120	1,043,569,719	1,106,201,394

11 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า (ต่อ)

การร่วมค้า (ต่อ)

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปสำหรับการร่วมค้า (ต่อ)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุปสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท เอส36 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		FS JV CO LIMITED		FS JV LICENSE LIMITED		บริษัท เอส43 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		บริษัท เนอวานา ไดวะ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		รวม	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับงวดตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่	สำหรับงวดตั้งแต่ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ ถึงวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	31 ธันวาคม พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้	803,543	2,110,858	3,334,021,448	3,694,851,136	207,720,208	231,180,137	258,724	392,566	393,653	127,705	3,543,197,576	3,928,662,402
ต้นทุนขาย	-	-	(1,515,900,348)	(1,647,539,444)	(109,150,358)	(119,424,530)	-	-	(52,286)	-	(1,625,102,992)	(1,766,963,974)
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน	(47,572,717)	(228,122,141)	(1,462,795,194)	(1,586,302,974)	(74,672,217)	(30,272,275)	(24,299,398)	(38,098,313)	(38,996,365)	(2,743,805)	(1,648,335,891)	(1,885,539,508)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	-	-	(275,131,242)	(288,618,891)	(11,684,172)	(12,517,700)	-	-	-	-	(286,815,414)	(301,136,591)
กำไร(ขาดทุน)จากการ ดำเนินงานต่อเนื่อง	(46,769,174)	(226,011,283)	80,194,664	172,389,827	12,213,461	68,965,632	(24,040,674)	(37,705,747)	(38,654,998)	(2,616,100)	(17,056,721)	(24,977,671)
ภาษีเงินได้	(6,274,121)	5,008,258	(48,587,084)	(73,348,416)	-	-	(1,276,306)	(385,453)	7,731,000	523,220	(48,406,511)	(68,202,391)
กำไร(ขาดทุน)หลังภาษีจาก การดำเนินงานต่อเนื่อง	(53,043,295)	(221,003,025)	31,607,580	99,041,411	12,213,461	68,965,632	(25,316,980)	(38,091,200)	(30,923,998)	(2,092,880)	(65,463,232)	(93,180,062)
กำไร(ขาดทุน)หลังภาษีเงินได้จากการ ดำเนินงานที่ยกเลิก	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	(7,827,236)	(17,232,679)	(5,880,542)	(8,900,113)	-	-	-	-	(13,707,778)	(26,132,792)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม	(53,043,295)	(221,003,025)	23,780,344	81,808,732	6,332,919	60,065,519	(25,316,980)	(38,091,200)	(30,923,998)	(2,092,880)	(79,171,010)	(119,312,854)
เงินปันผลรับจากการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ข้อมูลข้างต้นเป็นจำนวนที่รวมอยู่ในงบการเงินของการร่วมค้า (ซึ่งไม่ใช่เพียงแค่ส่วนแบ่งของกลุ่มกิจการในการร่วมค้าดังกล่าว) และปรับปรุงเกี่ยวกับความแตกต่างของนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการและการร่วมค้า

11 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า (ต่อ)

การร่วมค้า (ต่อ)

การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในการร่วมค้า

	บริษัท เอส36 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		FS JV CO LIMITED		FS JV LICENSE LIMITED		บริษัท เอส43 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		บริษัท เนอวานา ไดวะ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		รวม	
							สำหรับงวดตั้งแต่		สำหรับงวดตั้งแต่			
	สำหรับปี		สำหรับปี		สำหรับปี		วันที่ 1 มกราคม		วันที่ 3 กุมภาพันธ์			
	สิ้นสุดวันที่	สิ้นสุดวันที่	สิ้นสุดวันที่	สิ้นสุดวันที่	สิ้นสุดวันที่	สิ้นสุดวันที่	ถึงวันที่	ถึงวันที่	สิ้นสุดวันที่	สิ้นสุดวันที่	สิ้นสุดวันที่	สิ้นสุดวันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	30 พฤศจิกายน	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	166,407,501	264,910,528	269,820,277	188,011,547	144,288,849	84,223,330	106,777,645	-	418,907,120	-	1,106,201,394	537,145,405
เพิ่มขึ้น	98,000,000	122,499,998	-	-	-	-	-	144,868,845	-	421,000,000	98,000,000	688,368,843
เปลี่ยนแปลงเงินลงทุน	-	-	-	-	-	-	(81,460,665)	-	-	-	(81,460,665)	-
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(53,043,295)	(221,003,025)	31,607,580	99,041,411	12,213,461	68,965,632	(25,316,980)	(38,091,350)	(30,923,998)	(2,092,880)	(65,463,232)	(93,180,062)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น	-	-	(7,826,918)	(17,232,681)	(5,880,558)	(8,900,113)	-	495	-	-	(13,707,778)	(26,132,792)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี	211,364,206	166,407,501	293,600,623	269,820,279	150,621,768	144,288,849	-	106,777,645	387,983,122	418,907,120	1,043,569,719	1,106,201,394
ส่วนได้เสียในการร่วมค้า	ร้อยละ 51	ร้อยละ 51	ร้อยละ 50	ร้อยละ 50	ร้อยละ 50	ร้อยละ 50	-	ร้อยละ 51	ร้อยละ 49	ร้อยละ 49		
มูลค่าตามบัญชีก่อนปรับปรุง	107,795,745	84,867,785	146,800,470	134,910,139	75,310,876	72,144,425	-	54,456,522	-	205,264,489	329,907,091	551,643,360
ค่าความนิยม	-	-	14,180,390	14,180,390	-	-	-	-	-	-	14,180,390	14,180,390
การปรับมูลค่ายุติธรรม	25,102,582	25,102,582	-	-	-	-	-	-	-	-	25,102,582	25,102,582
การตัดรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการขายที่ดิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(203,910,247)	-	(203,910,247)
มูลค่าตามบัญชี	132,898,326	109,970,367	160,980,860	149,090,529	75,310,876	72,144,425	-	54,456,522	-	1,354,242	369,190,062	387,016,085

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 FS JV CO LIMITED ได้มีการจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 4,082 ล้านบาท เป็นส่วนที่หมุนเวียนเนื่องจากการร่วมค้าไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นของการร่วมค้าได้แสดงเจตนากรณีว่าจะให้การสนับสนุนทางการเงินแก่การร่วมค้าเพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินงานโดยต่อเนื่องขณะนี้ ฝ่ายบริหารของกลุ่มกิจการและผู้ถือหุ้นที่เหลือกำลังอยู่ระหว่างการเจรจาต่อรองกับสถาบันการเงินเพื่อดำเนินการขอผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว

11 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า (ต่อ)

บริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียรวมของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญทั้งหมดซึ่งถูกบันทึกโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

	พ.ศ. 2562
	บาท
มูลค่าตามบัญชีโดยรวมของบริษัทร่วมและการร่วมค้าแต่ละรายที่ไม่มีสาระสำคัญ	20,863,824
ส่วนแบ่งของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมและการร่วมค้า:	
กำไรจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	20,246,757

12 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม เงินลงทุนในบริษัทย่อยมีดังต่อไปนี้

	ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ	
	ตามวิธีราคาทุน	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน)	3,532,932,601	3,532,932,601
บริษัท เอส เอสเตท คอมเมอร์เชียล อินเตอร์ จำกัด	4,061,998,900	4,061,998,900
บริษัท เอส ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท อินเตอร์ จำกัด	14,404,145,300	14,404,145,300
บริษัท เอส เรสซิเดนเชียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	85,324,600	85,324,600
บริษัท เอส ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด	9,999,600	9,999,600
บริษัท เอส ไฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด	60	60
รวม	22,094,401,061	22,094,401,061

12 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มกิจการมีบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการดังต่อไปนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวมีหุ้นทุนเป็นหุ้นสามัญเท่านั้น โดยกลุ่มกิจการถือหุ้นทางตรง และสัดส่วนของส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่กลุ่มกิจการถืออยู่เท่ากับสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยกลุ่มกิจการ

	ประเทศที่ จดทะเบียนจัดตั้ง	ลักษณะของธุรกิจ	ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของ ที่ถือโดยบริษัทใหญ่		ส่วนได้เสียในความเป็น เจ้าของที่ถือโดยกลุ่มกิจการ		ส่วนได้เสียในความเป็น เจ้าของที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจควบคุม	
			พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
			ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัท เอส เอสเตท คอมเมอร์เชียล อินเตอร์ จำกัด	ไทย	ธุรกิจลงทุนในประเทศอื่น	99.99	99.99	-	-	0.01	0.01
บริษัท เอส เอสเตท คอมเมอร์เชียล จำกัด	ไทย	ธุรกิจลงทุนในประเทศอื่น	-	-	99.99	99.99	0.01	0.01
S Commercials (Singapore) Pte. Ltd.	สิงคโปร์	ธุรกิจลงทุนในประเทศอื่น	-	-	99.99	99.99	0.01	0.01
บริษัท สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	99.99	99.99	0.01	0.01
บริษัท แม็กซ์ พิวเจอร์ จำกัด	ไทย	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	99.99	99.99	0.01	0.01
บริษัท เอส วีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	ธุรกิจจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในกองทรัสต์	99.96	99.96	-	-	0.04	0.04
บริษัท เอส เรสซิเดนเชียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	ธุรกิจรับจ้างก่อสร้าง	99.99	99.99	-	-	0.01	0.01
บริษัท เอส พาร์ค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ไทย	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	99.96	99.96	0.04	0.04
บริษัท เอส คลาส แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	ธุรกิจการให้บริการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	-	-	99.96	99.96	0.04	0.04
บริษัท เอส43 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ไทย	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	99.99	51.00	0.01	49.00
บริษัท เนอวานา ไดอ จำกัด (มหาชน)	ไทย	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	51.56*	51.56*	-	-	48.44	48.44
บริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด	ไทย	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	51.55*	51.55*	48.45	48.45
บริษัท เนอวานา คอนสตรัคชั่น จำกัด	ไทย	ธุรกิจรับจ้างก่อสร้าง	-	-	51.55*	51.55*	48.45	48.45
บริษัท เนอวานา ยู จำกัด	ไทย	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	51.55*	51.55*	48.45	48.45
บริษัท เอ็นวีดีเอ จำกัด	ไทย	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	51.55*	51.55*	48.45	48.45
บริษัท เนอวานา ริเวอร์ จำกัด	ไทย	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	36.09*	36.09*	63.91	63.91
บริษัท เอเทค เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด	ไทย	ธุรกิจซื้อขายไป	-	-	51.55*	51.55*	48.45	48.45
บริษัท ดิจิ โฮม เอ็นเตอร์ จำกัด	ไทย	ธุรกิจรับจ้างก่อสร้าง	-	-	51.55*	51.55*	48.45	48.45
บริษัท คิวเทค โปรดักส์ จำกัด	ไทย	ธุรกิจผลิต	-	-	51.55*	51.55*	48.45	48.45
บริษัท เอ็นวีดีจี จำกัด	ไทย	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	51.55*	51.55*	48.45	48.45

* บริษัทมีส่วนร่วมหรือสิทธิในผลตอบแทนผันแปรและสามารถทำให้เกิดผลกระทบต่อผลตอบแทนจากการควบคุมเหนือบริษัท เนอวานา ไดอ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

12 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มกิจการมีบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการดังต่อไปนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวมีหุ้นทุนเป็นหุ้นสามัญเท่านั้น โดยกลุ่มกิจการถือหุ้นทางตรง และสัดส่วนของส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่กลุ่มกิจการถืออยู่เท่ากับสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยกลุ่มกิจการ (ต่อ)

ชื่อ	ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้ง	ลักษณะของธุรกิจ	ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยบริษัทใหญ่		ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยกลุ่มกิจการ		ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	
			พ.ศ. 2562 ร้อยละ	พ.ศ. 2561 ร้อยละ	พ.ศ. 2562 ร้อยละ	พ.ศ. 2561 ร้อยละ	พ.ศ. 2562 ร้อยละ	พ.ศ. 2561 ร้อยละ
บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท อินเดอร์ จำกัด	ไทย	ธุรกิจให้บริการด้านการบริหารหรือด้านเทคนิค และการให้บริการสนับสนุนให้แก่บริษัทในเครือหรือสาขาของบริษัท	99.99	99.99	-	-	0.01	0.01
S Services (Maldives) Pvt. Ltd. (เดิมชื่อ S Hotels and Resorts (Maldives) Pvt. Ltd.)	สาธารณรัฐมัลดีฟส์	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่นและให้บริการสนับสนุนให้แก่บริษัทในเครือ	-	-	100.00	100.00	-	-
S Hotels and Resorts (SG) Pvt. Ltd.	สิงคโปร์	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	100.00	100.00	-	-
บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)*	ไทย	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น และธุรกิจรับบริหารโรงแรมในและต่างประเทศ	-	-	60.00	99.99	40.00	0.01
บริษัท เอส โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	ธุรกิจการให้บริการด้านโรงแรม	0.000004	0.000004	59.99	99.99	40.01	0.01
บริษัท เอส โฮเทล ฟิฟิ โฮสแลนด์ จำกัด	ไทย	ธุรกิจการให้บริการด้านโรงแรม	-	-	59.99	99.99	40.01	0.01
S Hotels and Resorts (HK) Ltd.	ฮ่องกง	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	60.00	100.00	40.00	-
S Hotels and Resorts (UK) Ltd.	สหราชอาณาจักร	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	60.00	100.00	40.00	-
S Hotels and Resorts APAC (SG) Pte. Ltd.	สิงคโปร์	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	60.00	100.00	40.00	-
APAC Holding, LLC	หมู่เกาะเคย์แมน	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	60.00	100.00	40.00	-
Madison Offshore Holdings I, LLC	หมู่เกาะเคย์แมน	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	60.00	100.00	40.00	-
OTRG APAC Holdings, LLC	หมู่เกาะเคย์แมน	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	60.00	100.00	40.00	-
SHR Hotels USA, INC	สหรัฐอเมริกา	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	60.00	100.00	40.00	-
SHR Global Holdings LLC	สหรัฐอเมริกา	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	60.00	100.00	40.00	-

* เมื่อวันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (SHR) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยทางอ้อม มีมติการแปรสภาพจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2562 เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 SHR ได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มเติมจากบุคคลภายนอกสำหรับหุ้นจำนวน 1,437,456,000 หุ้น ที่ได้นำเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชนครั้งแรกโดยหุ้นสามัญจำนวนดังกล่าว ทำให้สัดส่วนการถือครองเงินลงทุนใน SHR ลดลงเหลือร้อยละ 60 ของทุนจดทะเบียนส่งผลให้กลุ่มกิจการต้องรับรู้ส่วนลดมูลค่าจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นจำนวน 722.37 ล้านบาท

12 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มกิจการมีบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการดังต่อไปนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวมีหุ้นทุนเป็นหุ้นสามัญเท่านั้น โดยกลุ่มกิจการถือหุ้นทางตรง และสัดส่วนของส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่กลุ่มกิจการถืออยู่เท่ากับสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยกลุ่มกิจการ (ต่อ)

ชื่อ	ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้ง	ลักษณะของธุรกิจ	ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยบริษัทใหญ่		ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยกลุ่มกิจการ		ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	
			พ.ศ. 2562 ร้อยละ	พ.ศ. 2561 ร้อยละ	พ.ศ. 2562 ร้อยละ	พ.ศ. 2561 ร้อยละ	พ.ศ. 2562 ร้อยละ	พ.ศ. 2561 ร้อยละ
APAC Real Estate Holdings LLC	สหรัฐอเมริกา	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	60.00	100.00	40.00	-
LBR LLC	สหรัฐอเมริกา	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	60.00	100.00	40.00	-
AREH II LLC	สหรัฐอเมริกา	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	60.00	100.00	40.00	-
OCL US LLC	สหรัฐอเมริกา	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	60.00	100.00	40.00	-
OHL US LLC	สหรัฐอเมริกา	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	60.00	100.00	40.00	-
AREH III LLC	สหรัฐอเมริกา	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	60.00	100.00	40.00	-
SHR Global Holdings II LLC	สหรัฐอเมริกา	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	60.00	100.00	40.00	-
Hillview Global Pte Limited	สาธารณรัฐฟิลิปปินส์	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	60.00	100.00	40.00	-
OC Pte Limited	สาธารณรัฐฟิลิปปินส์	ธุรกิจให้บริการด้านโรงแรม	-	-	60.00	100.00	40.00	-
OH Pte Limited	สาธารณรัฐฟิลิปปินส์	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	60.00	100.00	40.00	-
OHH (Fiji) Pte Limited	สาธารณรัฐฟิลิปปินส์	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	60.00	100.00	40.00	-
Hillview Pte Limited	สาธารณรัฐฟิลิปปินส์	ธุรกิจให้บริการด้านโรงแรม	-	-	60.00	100.00	40.00	-
Saltlake Resorts Limited	สาธารณรัฐมอริเชียส	ธุรกิจให้บริการด้านโรงแรม	-	-	60.00	100.00	40.00	-
O.K.M. Private Limited	สาธารณรัฐมัลดีฟส์	ธุรกิจให้บริการด้านโรงแรม	-	-	60.00	100.00	40.00	-
Castleton Hotels & Resorts Pte. Ltd.	สิงคโปร์	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	60.00	100.00	40.00	-
บริษัท เมดิซีน ออฟฟิซ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	59.99	99.99	40.01	0.01
บริษัท ณ นิมมาน จำกัด	ไทย	ธุรกิจให้บริการด้านโรงแรม	-	-	59.99	99.99	40.01	0.01

12 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มกิจการมีบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการดังต่อไปนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวมีหุ้นทุนเป็นหุ้นสามัญเท่านั้น โดยกลุ่มกิจการถือหุ้นทางตรง และสัดส่วนของส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่กลุ่มกิจการถืออยู่เท่ากับสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยกลุ่มกิจการ (ต่อ)

ชื่อ	ประเทศที่จดทะเบียนจัดตั้ง	ลักษณะของธุรกิจ	ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม					
			ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยบริษัทใหญ่		ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยกลุ่มกิจการ		ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	
			พ.ศ. 2562 ร้อยละ	พ.ศ. 2561 ร้อยละ	พ.ศ. 2562 ร้อยละ	พ.ศ. 2561 ร้อยละ	พ.ศ. 2562 ร้อยละ	พ.ศ. 2561 ร้อยละ
บริษัท ลาгуน่า บีช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	59.99	99.99	40.01	0.01
บริษัท ลาгуน่า ภูเก็ต คลับ จำกัด	ไทย	ธุรกิจให้บริการด้านโรงแรม	-	-	59.99	99.99	40.01	0.01
บริษัท ลาгуน่า พาราไดซ์ จำกัด	ไทย	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	59.99	99.99	40.01	0.01
S Hotels and Resorts (SC) Co., Ltd.	สาธารณรัฐเซเชลส์	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	60.00	100.00	40.00	-
Prime Locations Management 2 Ltd.	สาธารณรัฐเซเชลส์	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	60.00	100.00	40.00	-
Dream Islands Development 2 Pvt. Ltd.	สาธารณรัฐมัลดีฟส์	ธุรกิจให้บริการด้านโรงแรม	-	-	59.99	99.98	40.01	0.02
Prime Locations Management 3 Ltd.	สาธารณรัฐเซเชลส์	ธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น	-	-	60.00	-	40.00	-
Dream Islands Development 3 Pvt. Ltd.	สาธารณรัฐมัลดีฟส์	ธุรกิจให้บริการด้านโรงแรม	-	-	60.00	-	40.00	-

บริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้นได้รวมอยู่ในการจัดทำงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการ

12 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (ต่อ)

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญรายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยแต่ละรายที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ จำนวนที่เปิดเผยมสำหรับบริษัทย่อยแต่ละรายแสดงด้วยจำนวนก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย				
	บริษัท เนอวานา ไดอิจ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย(*)		บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย(**)		รวม
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ส่วนที่หมุนเวียน					
สินทรัพย์	9,813,907,433	10,520,153,724	5,150,239,870	14,964,147,303	10,520,153,724
หนี้สิน	(5,608,679,817)	(3,863,459,599)	(2,813,923,948)	(8,422,603,765)	(3,863,459,599)
สินทรัพย์หมุนเวียนสุทธิ	4,205,227,616	6,656,694,125	2,336,315,922	6,541,543,538	6,656,694,125
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน					
สินทรัพย์	4,137,572,296	2,424,774,625	26,049,674,396	30,187,246,692	2,424,774,625
หนี้สิน	(3,400,058,642)	(3,972,782,370)	(8,331,875,240)	(11,731,933,882)	(3,972,782,370)
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ไม่หมุนเวียนสุทธิ	737,513,654	(1,548,007,745)	17,717,799,156	18,455,312,810	(1,548,007,745)
สินทรัพย์สุทธิ	4,942,741,270	5,108,686,380	20,054,115,078	24,996,856,348	5,108,686,380
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,826,011,874	2,771,214,157	7,230,994,278	10,057,006,152	2,771,214,157

(*) บริษัทย่อยของบริษัท เนอวานา ไดอิจ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยบริษัท เนอวานา พระราม 9 จำกัด บริษัท เนอวานา คอนสตรัคชั่น จำกัด บริษัท เนอวานา ยู จำกัด บริษัท เอ็นวีดีเอ จำกัด บริษัท เนอวานา ริเวอร์ จำกัด บริษัท คิวเทค โปรดักส์ จำกัด บริษัท เอเทค เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด บริษัท ดิจิ โฮม เซ็นเตอร์ จำกัด และบริษัท เอ็นวีดีจี จำกัด

(**) บริษัทย่อยของบริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยบริษัท เอส โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท เอส โฮเทล พีพี โฮสแลนด์ จำกัด S Hotels and Resorts (HK) Ltd. S Hotels and Resorts (UK) Ltd. S Hotels and Resorts APAC (SG) Pte. Ltd. APAC Holding, LLC Madison Offshore Holdings I, LLC OTRG APAC Holdings, LLC SHR Hotels USA, INC SHR Global Holdings LLC APAC Real Estate Holdings LLC LBR LLC AREH II LLC OCL US LLC OHL US LLC AREH III LLC SHR Global Holdings II LLC Hillview Global Pte Limited OC Pte Limited OH Pte Limited OHH (Fiji) Pte Limited Hillview Pte Limited Saltlake Resorts Limited O.K.M. Private Limited Castleton Hotels & Resorts Pte. Ltd. บริษัท เมดิซีน ออฟฟิซ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท ณ นิมนาน จำกัด บริษัท ลาภูนา บัซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท ลาภูนา ภูเก็ต คลับ จำกัด บริษัท ลาภูนา พาราไดซ์ จำกัด S Hotels and Resorts (SC) Co., Ltd. Prime Locations Management 2 Ltd. Dream Islands Development 2 Pvt. Ltd. Prime Locations Management 3 Ltd. Dream Islands Development 3 Pvt. Ltd.

12 เงินลงทุนในบริษัทย่อย (ต่อ)

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ต่อ)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุปสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท เนอวานา ไดอิจ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย(*)		บริษัท เอส ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย(**)		รวม
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้	2,763,227,293	2,955,332,838	3,905,874,826	6,669,102,119	2,955,332,838
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษี	41,631,753	314,629,815	(316,189,166)	(274,557,413)	314,629,815
ภาษีเงินได้	(30,001,285)	(73,554,620)	(139,834,862)	(169,836,147)	(73,554,620)
กำไร(ขาดทุน)หลังภาษีเงินได้จากการ ดำเนินงานต่อเนื่อง	11,630,468	241,075,195	(456,024,028)	(444,393,560)	241,075,195
กำไรเบ็ดเสร็จอื่น	(1,654,270)	-	(865,486,931)	(867,141,201)	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จ	9,976,198	241,075,195	(1,321,510,959)	(1,311,534,761)	241,075,195
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จส่วนที่เป็น ของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	114,122,483	149,247,591	(43,396,238)	70,726,245	149,247,591
เงินปันผลจ่ายให้กับส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม	53,500,588	113,685,490	-	53,500,588	113,685,490

งบกระแสเงินสดโดยสรุปสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท เนอวานา ไดอิจ จำกัด (มหาชน)และ บริษัทย่อย(*)		บริษัท เอส ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย(**)		รวม
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(739,419,517)	(2,084,115,944)	936,319,263	196,899,747	(2,084,115,944)
จ่ายดอกเบี้ย	(290,851,112)	(198,131,233)	(460,043,807)	(741,385,547)	(198,131,233)
จ่ายภาษีเงินได้	(132,905,328)	(56,951,699)	(93,956,536)	(226,861,864)	(56,951,699)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)กิจกรรมดำเนินงาน	(1,163,175,957)	(2,339,198,876)	382,318,920	(771,347,664)	(2,339,198,876)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(325,919,215)	(295,787,622)	(3,900,242,007)	(4,235,670,593)	(295,787,622)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	756,850,692	2,747,142,502	5,262,929,209	6,019,779,901	2,747,142,502
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(732,244,480)	112,156,004	1,745,006,122	1,012,761,642	112,156,004

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการได้นำเงินลงทุนในบริษัทย่อยโดยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวม 5,769 ล้านบาท และ 5,999 เหรียญสหรัฐ ไปวางเป็นหลักทรัพยค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุข้อ 19)

13 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม		
	ที่ดิน อาคาร		
	และ		
	ส่วนปรับปรุง อาคารให้เช่า	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	12,023,145,400	40,785,318	12,063,930,718
การซื้อ	102,775,393	165,370,071	268,145,464
โอนย้ายประเภทจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุข้อ 14)	792,033,414	-	792,033,414
การปรับมูลค่ายุติธรรมจากการรับโอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	315,161,845	-	315,161,845
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	(16,834,673)	-	(16,834,673)
ผลกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	405,823,722	-	405,823,722
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	13,622,105,101	206,155,389	13,828,260,490

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ที่ดิน อาคาร	
	และ	
	ส่วนปรับปรุง อาคารให้เช่า	รวม
	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	85,500,000	85,500,000
ผลขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม	(1,900,000)	(1,900,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	83,600,000	83,600,000

กลุ่มกิจการจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยผู้เชี่ยวชาญการประเมินมูลค่าอิสระ (ผู้ประเมินอิสระ) โดยผู้ประเมินอิสระเป็นผู้ที่ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพและเป็นผู้มีประสบการณ์ในการประเมินมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันและอยู่ในทำเลที่ตั้งเดียวกับหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับการประเมินมูลค่าดังกล่าว การใช้งานอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการทุกสินทรัพย์เป็นการใช้ประโยชน์ในลักษณะที่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กลุ่มกิจการ

การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่นำมาใช้ในเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม

13 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ต่อ)

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีดังต่อไปนี้

เทคนิคการประเมินมูลค่า

- การคิดลดกระแสเงินสด
รูปแบบของการประเมินมูลค่าพิจารณาด้วยมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงอัตราเช่าที่คาดหวัง และกระแสเงินสดสุทธิที่คาดหวัง โดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว
- วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

- อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ 68 ถึงร้อยละ 95)
- ค่าเช่าคำนวณตามมูลค่าที่ตกลงตลอดอายุสัญญาเช่าที่เหลืออยู่
- อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว

ความสัมพันธ์ของข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีต่อมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมที่ประมาณการไว้จะเพิ่มขึ้น (ลดลง) หาก

- อัตราการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้น (ลดลง)
- อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าในตลาดที่ประมาณการไว้สูงขึ้น (ลดลง)
- อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้วต่ำลง (สูงขึ้น)

กลุ่มกิจการไม่มีการเปลี่ยนเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 13,159.62 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 จำนวน 11,974.93 ล้านบาท) วางเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุข้อ 19)

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	695,652,294	711,058,501	17,504,557	18,278,011
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	(263,861,132)	(343,987,102)	(10,370,463)	(10,551,775)

14 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ

	งบการเงินรวม						
	ส่วนปรับปรุงที่ดิน และทรัพย์สิน	อาคารและ	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้				
	ที่ดิน	ส่วนควบ	ส่วนปรับปรุงอาคาร	สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561							
ราคาทุน	2,133,407,845	108,097,172	1,716,237,438	627,475,245	46,089,144	124,784,528	4,756,091,372
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(39,713,561)	(501,475,308)	(333,048,516)	(27,531,343)	-	(901,768,728)
ราคาตามบัญชี สุทธิ	2,133,407,845	68,383,611	1,214,762,130	294,426,729	18,557,801	124,784,528	3,854,322,644
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561							
ราคาตามบัญชีต้นปี สุทธิ	2,133,407,845	68,383,611	1,214,762,130	294,426,729	18,557,801	124,784,528	3,854,322,644
การซื้อ	-	-	26,295,493	78,876,903	13,030,206	4,998,227,758	5,116,430,360
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย สุทธิ	3,591,499,562	81,168,230	4,575,536,096	502,622,400	7,356,890	40,682,223	8,798,865,401
โอนย้ายประเภท	-	18,107,522	231,968,962	67,795,922	770	(302,059,086)	15,814,090
ตัดจำหน่ายและจำหน่าย สุทธิ	-	-	(1,114,852)	(5,908,960)	(13,528)	(749,842)	(7,787,182)
ลดลงจากการเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย	-	-	(9,880,033)	(2,717,353)	-	-	(12,597,386)
ค่าเสื่อมราคา	-	(21,077,159)	(225,546,473)	(179,639,548)	(9,744,789)	-	(436,007,969)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	32,401,299	1,003,432	3,563,578	(194,340)	(91,353)	4,482,041	41,164,657
ราคาตามบัญชีปลายปี สุทธิ	5,757,308,706	147,585,636	5,815,584,901	755,261,753	29,095,997	4,865,367,622	17,370,204,615
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561							
ราคาทุน	5,757,308,706	209,947,585	7,749,761,346	2,448,630,254	75,422,496	4,865,367,622	21,106,438,009
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(62,361,949)	(1,934,176,445)	(1,693,368,501)	(46,326,499)	-	(3,736,233,394)
ราคาตามบัญชี สุทธิ	5,757,308,706	147,585,636	5,815,584,901	755,261,753	29,095,997	4,865,367,622	17,370,204,615

14 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ (ต่อ)

	งบการเงินรวม						
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุงที่ดิน และทรัพย์สิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุงอาคาร	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้	ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
	บาท	ส่วนควบ บาท	บาท	สำนักงาน บาท	บาท	บาท	บาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562							
ราคาตามบัญชีต้นปี สุทธิ	5,757,308,706	147,585,636	5,815,584,901	755,261,753	29,095,997	4,865,367,622	17,370,204,615
การซื้อขาย	-	2,834,619	72,089,657	57,895,553	17,433,805	4,812,747,874	4,963,001,508
เพิ่มขึ้นจากการซื้อบริษัทย่อย (หมายเหตุข้อ 30)	-	-	2,192,230	3,667,962	-	-	5,860,192
โอนย้ายประเภท *	-	55,966,528	7,628,132,696	750,627,825	325,317	(9,255,591,459)	(820,539,093)
ตัดจำหน่ายและจำหน่าย สุทธิ	-	-	(12,114,472)	(9,280,164)	(1,971)	(136,023)	(21,532,630)
ค่าเสื่อมราคา	-	(21,107,594)	(416,209,932)	(273,982,762)	(10,942,944)	-	(722,243,232)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	(200,235,563)	(6,832,271)	(449,905,080)	(49,307,195)	(900,479)	(198,033,661)	(905,214,249)
ราคาตามบัญชีปลายปี สุทธิ	5,557,073,143	178,446,918	12,639,770,000	1,234,882,972	35,009,725	224,354,353	19,869,537,111
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562							
ราคาทุน	5,557,073,143	257,785,704	13,778,954,459	3,082,523,857	91,335,078	224,354,353	22,992,026,594
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(79,338,786)	(1,139,184,459)	(1,847,640,885)	(56,325,353)	-	(3,122,489,483)
ราคาตามบัญชี สุทธิ	5,557,073,143	178,446,918	12,639,770,000	1,234,882,972	35,009,725	224,354,353	19,869,537,111

* รายการโอนย้ายประเภทรวมการโอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 792,033,414 บาท

14 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ (ต่อ)

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
ส่วนปรับปรุงที่ดิน และทรัพย์สิน		เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและเครื่องใช้		ยานพาหนะ	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม
ที่ดิน	ส่วนควบ	อาคารและ	สำนักงาน			
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
208,721,352	29,360,771	724,419,981	244,017,260	14,003,956	48,480,183	1,269,003,503
-	(17,631,300)	(288,877,433)	(150,206,693)	(11,575,976)	-	(468,291,402)
208,721,352	11,729,471	435,542,548	93,810,567	2,427,980	48,480,183	800,712,101
208,721,352	11,729,471	435,542,548	93,810,567	2,427,980	48,480,183	800,712,101
-	-	2,811,289	21,520,065	1,726,355	130,802,353	156,860,062
-	14,285,182	146,531,807	18,490,430	769	(179,282,536)	25,652
(207,817,082)	(23,734,673)	(517,192,488)	(85,167,863)	(3,023,280)	-	(836,935,386)
-	(2,279,980)	(49,912,961)	(27,274,711)	(1,131,823)	-	(80,599,475)
904,270	-	17,780,195	21,378,488	1	-	40,062,954
904,270	-	24,523,106	55,602,695	771,064	-	81,801,135
-	-	(6,742,911)	(34,224,207)	(771,063)	-	(41,738,181)
904,270	-	17,780,195	21,378,488	1	-	40,062,954

14 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวม บาท
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุงอาคาร	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562					
ราคาตามบัญชีต้นปี สุทธิ	904,270	17,780,195	21,378,488	1	40,062,954
การซื้อ	-	2,155,706	7,269,357	-	9,425,063
โอนย้ายประเภท	-	-	231,250	-	231,250
ตัดจำหน่ายและจำหน่าย สุทธิ	-	-	(35,600)	-	(35,600)
ค่าเสื่อมราคา	-	(2,321,506)	(8,909,598)	-	(11,231,104)
ราคาตามบัญชีปลายปี สุทธิ	904,270	17,614,395	19,933,897	1	38,452,563
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562					
ราคาทุน	904,270	26,678,812	62,339,553	771,064	90,693,699
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(9,064,417)	(42,405,656)	(771,063)	(52,241,136)
ราคาตามบัญชี สุทธิ	904,270	17,614,395	19,933,897	1	38,452,563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มกิจการจำนวน 16,241.98 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 จำนวน 2,652.08 ล้านบาท) วางเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุข้อ 19)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ราคาตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ซึ่งได้มาจากสัญญาเช่าการเงินของกลุ่มกิจการมีมูลค่า 8.08 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 จำนวน 9.82 ล้านบาท)

กลุ่มกิจการบันทึกค่าเสื่อมราคาในต้นทุนจากการให้เช่าและการให้บริการและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในงบการเงินรวมเป็นจำนวนเงิน 656,430,394 บาท และจำนวน 65,812,838 บาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2561 จำนวน 297,146,536 บาท และจำนวน 138,861,433 บาท ตามลำดับ) และบริษัทบันทึกค่าเสื่อมราคาในต้นทุนจากการให้เช่าและการให้บริการและค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบการเงินเฉพาะกิจการรวมเป็นจำนวนเงิน 21,016 บาท และจำนวน 11,210,088 บาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2561 จำนวน 71,213,347 บาท และจำนวน 9,386,128 บาท ตามลำดับ)

15 ค่าความนิยม

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม		
ราคาทุน	2,089,426,973	1,130,657,604
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-
ราคาตามบัญชี	2,089,426,973	1,130,657,604
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
ราคาตามบัญชีต้นปี สุทธิ	2,089,426,973	1,130,657,604
การได้มาซึ่งบริษัทย่อย (หมายเหตุข้อ 30)	25,378,748	946,591,872
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	(96,270,345)	12,177,497
ราคาตามบัญชีปลายปี	2,018,535,376	2,089,426,973
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
ราคาทุน	2,018,535,376	2,089,426,973
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-
ราคาตามบัญชี	2,018,535,376	2,089,426,973

ค่าความนิยมได้ถูกปันส่วนให้แก่หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (CGUs) ที่ถูกกำหนดตามส่วนงานธุรกิจ การปันส่วนของค่าความนิยมให้แก่หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสามารถแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2561		
	ส่วนงาน ขายบ้าน บาท	ส่วนงาน ธุรกิจโรงแรม บาท	รวม บาท	ส่วนงาน ขายบ้าน บาท	ส่วนงาน ธุรกิจโรงแรม บาท	รวม บาท
การปันส่วนค่าความนิยม	906,833,675	1,111,701,701	2,018,535,376	881,454,927	1,207,972,046	2,089,426,973

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดพิจารณาจากการคำนวณมูลค่าจากการใช้ การคำนวณดังกล่าวใช้ประมาณการกระแสเงินสดก่อนภาษีซึ่งอ้างอิงจากงบประมาณทางการเงินครอบคลุมระยะเวลา 5 ปี ซึ่งได้รับอนุมัติจากผู้บริหาร กระแสเงินสดหลังจากปีที่ 5 ใช้ประมาณการของอัตราการเติบโตดังกล่าวในตารางข้างล่าง อัตราการเติบโตดังกล่าวไม่สูงกว่าอัตราการเติบโตเฉลี่ยของธุรกิจที่หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดนั้นดำเนินงานอยู่ จากการคำนวณพบว่ามูลค่าจากการใช้มีมูลค่าสูงกว่าราคาตามบัญชีอย่างเพียงพอ

15 ค่าความนิยม (ต่อ)

ข้อสมมติฐานที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าจากการใช้แสดงได้ดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2562		พ.ศ. 2561	
	ส่วนงานขายบ้าน และอาคารชุด	ส่วนงาน ธุรกิจโรงแรม	ส่วนงานขายบ้าน และอาคารชุด	ส่วนงาน ธุรกิจโรงแรม
อัตราการใช้ที่ดิน	ร้อยละ 3	ร้อยละ 3	ร้อยละ 3	ร้อยละ 3
อัตราคิดลด	ร้อยละ 7.1 ร้อยละ 7.5 ถึงร้อยละ 12		ร้อยละ 8.6 ร้อยละ 9.5 ถึงร้อยละ 12	

ข้อสมมติฐานเหล่านี้ได้ถูกใช้เพื่อการวิเคราะห์หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดภายในส่วนงานธุรกิจ

ฝ่ายบริหารพิจารณากำไรขั้นต้นจากงบประมาณโดยอ้างอิงจากผลประกอบการในอดีตที่ผ่านมาประกอบกับการคาดการณ์การเติบโตของตลาด อัตราการใช้ที่ดินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ใช้สอดคล้องกับการคาดการณ์อัตราการใช้ที่ดินของอุตสาหกรรม อัตราคิดลดที่ใช้เป็นอัตราก่อนหักภาษีที่สะท้อนถึงความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานนั้น ๆ

การพิจารณาการด้อยค่าของค่าความนิยมนี้ได้พิจารณารวมถึงการด้อยค่าของเครื่องหมายการค้าและใบอนุญาตการประกอบธุรกิจโรงแรมซึ่งแสดงภายใต้สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแล้ว

ในการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมหากประมาณการอัตราการใช้ที่ดินลดลงร้อยละ 1 หรืออัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 ต่อปี กลุ่มกิจการยังคงไม่มีค่าเผื่อการด้อยค่าของค่าความนิยม

16 สิทธิการเช่า

	งบการเงินรวม บาท
ราคาตามบัญชี สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561	64,328,418
เพิ่มขึ้นจากการซื้อทรัพย์สิน	1,016,901,282
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	624,991,011
โอนเป็นส่วนที่หมุนเวียน	(71,210,320)
โอนย้ายประเภทสินทรัพย์ไปยังที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(9,930,158)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน	22,473,698
ราคาตามบัญชี สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	1,647,553,931
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	32,753,296
โอนเป็นส่วนที่หมุนเวียน	(52,627,288)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน	(107,659,562)
ราคาตามบัญชี สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	1,520,020,377

* สิทธิการเช่าส่วนที่หมุนเวียนแสดงภายใต้สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

17 ภาษีเงินได้จากการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้จากการตัดบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้จากการตัดบัญชี	180,249,294	142,455,493	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้จากการตัดบัญชี	(1,242,276,452)	(983,413,782)	(319,112,511)	(237,751,816)
ภาษีเงินได้จากการตัดบัญชี สุทธิ	(1,062,027,158)	(840,958,289)	(319,112,511)	(237,751,816)

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้จากการตัดบัญชีสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้จากการตัดบัญชี				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้จากการตัดบัญชีที่จะใช้ประโยชน์ภายใน 12 เดือน	45,444,953	46,420,882	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้จากการตัดบัญชีที่จะใช้ประโยชน์เกินกว่า 12 เดือน	178,236,253	365,390,773	101,689,541	201,764,343
	223,681,206	411,811,655	101,689,541	201,764,343
หนี้สินภาษีเงินได้จากการตัดบัญชี				
หนี้สินภาษีเงินได้จากการตัดบัญชีที่จะจ่ายชำระภายใน 12 เดือน	(15,628,937)	(4,530,582)	(2,785,188)	(155,246)
หนี้สินภาษีเงินได้จากการตัดบัญชีที่จะจ่ายชำระเกินกว่า 12 เดือน	(1,270,079,427)	(1,248,239,362)	(418,016,864)	(439,360,913)
	(1,285,708,364)	(1,252,769,944)	(420,802,052)	(439,516,159)
ภาษีเงินได้จากการตัดบัญชี สุทธิ	(1,062,027,158)	(840,958,289)	(319,112,511)	(237,751,816)

รายการเคลื่อนไหวของภาษีเงินได้รอตัดบัญชี มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	(840,958,289)	(282,186,328)	(237,751,816)	81,751,203
เพิ่มจากการซื้อบริษัทย่อย	(24,681,360)	(792,732,788)	-	-
เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุน	(192,514,423)	240,917,105	(81,465,576)	(320,566,463)
เพิ่ม(ลด)ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(63,250,917)	3,183,298	104,881	1,063,444
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	59,377,831	(10,139,576)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(1,062,027,158)	(840,958,289)	(319,112,511)	(237,751,816)

17 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี มีดังนี้

	งบการเงินรวม							
	สำรอง ผลประโยชน์ พนักงาน	ค่าเสื่อมราคา	ค่าเผื่อ หนี้สงสัยจะสูญ	เงินประกันรับ	ขาดทุนทางภาษี	ค่าใช้จ่ายที่เกิด จากการจ่ายโดย ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	อื่น ๆ	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี								
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561	9,446,745	348,419	1,075,503	23,124,987	109,648,290	19,702,294	7,638,164	170,984,402
เพิ่มจากการซื้อบริษัทย่อย	1,132,393	(348,419)	-	-	30,012,939	-	5,995,025	36,791,938
เพิ่มในกำไรหรือขาดทุน	1,637,682	-	2,152,457	20,339,694	117,111,402	17,892,013	41,081,540	200,214,788
เพิ่มในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	3,353,051	-	-	-	-	-	-	3,353,051
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน	14,253	-	-	-	377,765	-	75,458	467,476
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	15,584,124	-	3,227,960	43,464,681	257,150,396	37,594,307	54,790,187	411,811,655
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	15,584,124	-	3,227,960	43,464,681	257,150,396	37,594,307	54,790,187	411,811,655
เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุน	5,642,513	-	54,350	(41,023,906)	(152,856,511)	9,760,580	(6,532,362)	(184,955,336)
ลดในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(413,567)	-	-	-	-	-	-	(413,567)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน	(165,436)	-	-	-	(2,295,157)	-	(300,953)	(2,761,546)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	20,647,634	-	3,282,310	2,440,775	101,998,728	47,354,887	47,956,872	223,681,206

17 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี มีดังนี้ (ต่อ)

	งบการเงินรวม							
	การตี		ค่าใช้จ่าย	หนี้	สัญญาเช่า	ส่วนแบ่งกำไรจาก		
	มูลค่ายุติธรรม	ค่าเสื่อมราคา	จ่ายล่วงหน้า	แปลงสภาพ	การเงิน	การร่วมค้า	อื่น ๆ	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี								
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561	(217,061,132)	-	(31,210,741)	(23,130,675)	(166,834,534)	(7,083,393)	(7,850,255)	(453,170,730)
เพิ่มจากการซื้อบริษัทย่อย	(770,706,836)	(51,126,844)	-	-	-	-	(7,691,046)	(829,524,726)
เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุน	25,541,724	1,445,998	(7,016,143)	4,733,257	3,362,089	12,109,993	525,399	40,702,317
ลดในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(169,753)	-	-	-	-	-	-	(169,753)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน	(9,862,360)	(647,906)	-	-	-	-	(96,786)	(10,607,052)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	(972,258,357)	(50,328,752)	(38,226,884)	(18,397,418)	(163,472,445)	5,026,600	(15,112,688)	(1,252,769,944)
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	(972,258,357)	(50,328,752)	(38,226,884)	(18,397,418)	(163,472,445)	5,026,600	(15,112,688)	(1,252,769,944)
เพิ่มจากการซื้อบริษัทย่อย	(24,681,360)	-	-	-	-	-	-	(24,681,360)
เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุน	33,457,620	(52,579,730)	26,933,510	5,925,114	3,334,681	3,843,718	(28,474,000)	(7,559,087)
ลดในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(62,837,350)	-	-	-	-	-	-	(62,837,350)
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน	54,260,844	7,264,013	-	-	-	46,151	568,369	62,139,377
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	(972,058,603)	(95,644,469)	(11,293,374)	(12,472,304)	(160,137,764)	8,916,469	(43,018,319)	(1,285,708,364)

17 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี มีดังนี้ (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	สำรวจผลประโยชน์ พนักงาน บาท	ค่าเสื่อมราคา บาท	ค่าใช้จ่ายที่เกิด		รวม บาท
			จากการจ่ายโดย		
			ใช้หนี้เป็นเกณฑ์	ขาดทุนทางภาษี	
			บาท	บาท	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561	1,805,406	300,419	19,702,294	95,241,670	117,049,789
เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุน	892,905	(300,054)	17,892,012	65,049,342	83,534,205
เพิ่มในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	1,180,349	-	-	-	1,180,349
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	3,878,660	365	37,594,306	160,291,012	201,764,343
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	3,878,660	365	37,594,306	160,291,012	201,764,343
เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุน	1,746,346	(365)	9,694,173	(111,514,956)	(100,074,802)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	5,625,006	-	47,288,479	48,776,056	101,689,541

17 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี มีดังนี้ (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวม บาท
	การตีมูลค่ายุติธรรม บาท	ค่าเช่ารับล่วงหน้า จากสัญญาเช่า ทางการเงิน บาท	ค่าใช้จ่าย จ่ายล่วงหน้า บาท	หุ้นกู้แปลงสภาพ บาท	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ บาท	
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี						
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561	(38,341)	-	(4,279,315)	(23,130,675)	(7,850,255)	(35,298,586)
เพิ่ม(ลด)ในกำไรหรือขาดทุน	-	(404,870,817)	(3,963,110)	4,733,259	-	(404,100,668)
ลดในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(116,905)	-	-	-	-	(116,905)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	(155,246)	(404,870,817)	(8,242,425)	(18,397,416)	(7,850,255)	(439,516,159)
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	(155,246)	(404,870,817)	(8,242,425)	(18,397,416)	(7,850,255)	(439,516,159)
เพิ่มในกำไรหรือขาดทุน	-	7,176,510	5,507,602	5,925,114	-	18,609,226
เพิ่มในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	104,881	-	-	-	-	104,881
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	(50,365)	(397,694,307)	(2,734,823)	(12,472,302)	(7,850,255)	(420,802,052)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีสำหรับรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ยกไปจะรับรู้ไม่เกินจำนวนที่เป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะให้ประโยชน์ทางภาษีนั้น กลุ่มกิจการไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้จำนวน 490.03 ล้านบาท ที่เกิดจากรายการขาดทุนจำนวน 2,450.05 ล้านบาท และบริษัทไม่มีสินทรัพย์ภาษีเงินได้ที่ไม่ได้รับรู้ที่สามารถยกไปเพื่อหักกลบกับกำไรทางภาษีได้ในอนาคตซึ่งขาดทุนสะสมนี้มีอายุถึงปี พ.ศ. 2567

18 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้า	438,119,944	752,406,813	3,127,675	68,956,764
เจ้าหนี้อื่น	828,637,607	845,793,130	65,203,556	82,548,036
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,039,896,415	1,729,198,446	242,321,667	282,530,552
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้าง	54,361,441	66,724,977	-	-
รายได้รับล่วงหน้า	988,985,727	1,771,318,811	146,047,813	811,436,282
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	4,350,001,134	5,165,442,177	456,700,711	1,245,471,634

19 เงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืม				
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน สุทธิ	20,437,397,653	23,776,995,435	1,205,420,405	6,407,640,111
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน สุทธิ	6,499,665	8,458,255	-	-
	20,443,897,318	23,785,453,690	1,205,420,405	6,407,640,111
ส่วนที่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,724,739,265	1,993,371,928	557,935,408	332,935,408
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สุทธิ	1,498,077	1,745,410	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี สุทธิ	1,663,421,611	2,192,607,113	-	-
รวมส่วนที่หมุนเวียน สุทธิ	5,389,658,953	4,187,724,451	557,935,408	332,935,408
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน				
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน สุทธิ	5,001,588	6,712,845	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว สุทธิ	15,049,236,777	19,591,016,394	647,484,997	6,074,704,703
รวมส่วนที่ไม่หมุนเวียน สุทธิ	15,054,238,365	19,597,729,239	647,484,997	6,074,704,703
รวมเงินกู้ยืม สุทธิ	20,443,897,318	23,785,453,690	1,205,420,405	6,407,640,111

เงินกู้ยืมที่มีหลักประกันมีจำนวนทั้งสิ้น 18,589.92 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 จำนวน 22,797.16 ล้านบาท) โดยเป็นเงินกู้ยืมที่ใช้สินค้ายืดหยุ่น ดันทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เงินลงทุนของบริษัทย่อย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินของกลุ่มกิจการเป็นหลักประกัน (หมายเหตุข้อ 9 ข้อ 10 ข้อ 12 ข้อ 13 และข้อ 14)

19 เงินกู้ยืม (ต่อ)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	วงเงินกู้ยืม	เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม			อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	พ.ศ. 2562 บาท
		การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	ค้ำประกันโดย			
บริษัท						
1.	4,001,190,000 บาท	กำหนดชำระพร้อมดอกเบี้ยใน	ไม่มี	ร้อยละ 3.450	66,587,000	
		วันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2562				
		กำหนดชำระพร้อมดอกเบี้ยใน	ไม่มี	ร้อยละ 3.450		
		วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2562				
		กำหนดชำระพร้อมดอกเบี้ยใน	ไม่มี	ร้อยละ 3.700		
		วันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2563				
กำหนดชำระพร้อมดอกเบี้ยใน	ไม่มี	ร้อยละ 3.700	266,348,300			
วันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2563						
		กำหนดชำระพร้อมดอกเบี้ยใน	ไม่มี	ร้อยละ 3.500	225,000,000	
		วันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2563				
บริษัท เนอวานา ไดอี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย						
2.	200,000,000 บาท	กำหนดชำระพร้อมดอกเบี้ยใน	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ	MLR ลบอัตราส่วนเพิ่ม	100,000,000	
		วันที่ 12 ธันวาคม พ.ศ 2563				
		กำหนดชำระพร้อมดอกเบี้ยใน	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ	MLR ลบอัตราส่วนเพิ่ม		
วันที่ 13 พฤษภาคม พ.ศ 2563						

19 เงินกู้ยืม (ต่อ)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 มีรายละเอียดดังนี้ (ต่อ)

		เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ลำดับที่	วงเงินกู้ยืม	การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	ค้ำประกันโดย	อัตราดอกเบี้ย	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
				ร้อยละต่อปี	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน)								
และบริษัทย่อย (ต่อ)								
3.	690,000,000 บาท	กำหนดชำระพร้อมดอกเบี้ยในวันที่ 6 มีนาคม พ.ศ.2562	ที่ดินของโครงการ	MLR ลบอัตราส่วนเพิ่ม	-	690,000,000	-	-
		กำหนดชำระพร้อมดอกเบี้ยในวันที่ 6 มีนาคม พ.ศ.2563	ที่ดินของโครงการ	MLR ลบอัตราส่วนเพิ่ม	677,468,984	-	-	-
4.	900,000,000 บาท	กำหนดชำระพร้อมดอกเบี้ยในวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ.2562	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ	ร้อยละ 5.350	-	900,000,000	-	-
		กำหนดชำระพร้อมดอกเบี้ยในวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ.2563	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ	ร้อยละ 5.125	897,922,131	-	-	-
5.	70,436,520 บาท	กำหนดชำระพร้อมดอกเบี้ยในวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2562	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ	ร้อยละ 4.000	-	70,436,520	-	-
6.	76,000,000 บาท	กำหนดชำระพร้อมดอกเบี้ยในวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ.2563	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ	ร้อยละ 4.000	73,316,520	-	-	-
7.	331,000,000 บาท	กำหนดชำระพร้อมดอกเบี้ยในวันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ.2563	บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน)	MLR ลบอัตราส่วนเพิ่ม	221,035,000	-	-	-
		เงินงวดค้ำประกันเต็มวงเงิน						
8.	30,000,000 บาท	กำหนดชำระพร้อมดอกเบี้ยในวันที่ 17 มกราคม พ.ศ.2563	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ	MLR ลบอัตราส่วนเพิ่ม	25,000,000	-	-	-
9.	112,000,000 บาท	กำหนดชำระพร้อมดอกเบี้ยในวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ.2563	บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน)	ร้อยละ 4.100	73,255,000	-	-	-
		เงินงวดค้ำประกันเต็มวงเงิน						

19 เงินกู้ยืม (ต่อ)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 มีรายละเอียดดังนี้ (ต่อ)

		เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ลำดับที่	วงเงินกู้ยืม	การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	ค้ำประกันโดย	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท
บริษัท เอส พาร์ค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด								
10.	998,810,000 บาท	กำหนดชำระพร้อมดอกเบี้ยใน วันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2563	ไม่มี	MMR	998,806,222	-	-	-
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน					3,724,739,265	1,993,371,928	557,935,408	332,935,408

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 มีรายละเอียดดังนี้

		เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ลำดับที่	วงเงินกู้ยืม	การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	ค้ำประกันโดย	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
					บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัท								
1.	2,110,000,000 บาท	กำหนดชำระตามการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด แต่ไม่เกินวันที่ 21 มีนาคม พ.ศ. 2564	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	MLR ลบอัตราส่วนเพิ่ม	-	922,977,757	-	922,977,757
2.	700,000,000 บาท	กำหนดชำระทั้งจำนวนภายใน วันที่ 30 สิงหาคม พ.ศ. 2564	ไม่มี	MLR ลบอัตราส่วนเพิ่ม	647,484,997	646,902,196	647,484,997	646,902,196
3.	2,271,290,000 บาท	กำหนดชำระทั้งจำนวนภายใน วันที่ 11 มิถุนายน พ.ศ. 2563	หุ้นสามัญ S Hotels and Resort APAC (SG) Pte.Ltd และบริษัทย่อย	MLR ลบอัตราส่วนเพิ่ม	-	2,252,412,375	-	2,252,412,375
4.	2,271,290,000 บาท	กำหนดชำระทั้งจำนวนภายใน วันที่ 11 มิถุนายน พ.ศ. 2563	หุ้นสามัญ S Hotels and Resort APAC (SG) Pte.Ltd และบริษัทย่อย	MLR ลบอัตราส่วนเพิ่ม	-	2,252,412,375	-	2,252,412,375

19 เงินกู้ยืม (ต่อ)

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 มีรายละเอียดดังนี้

		เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ลำดับที่	วงเงินกู้ยืม	การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	ค้ำประกันโดย	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท
บริษัท เอส ไฮเทล ฟิฟิ โฮสแลนด์ จำกัด								
5.	2,320,000,000 บาท	ชำระเป็นงวดทุกๆ 3 เดือน ภายในวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2570 โดยชำระเงินต้นงวดแรกในวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2561	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	MLR ลบอัตราส่วนเพิ่ม	1,833,227,288	1,952,045,884	-	-
บริษัท สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด								
6.	3,700,000,000 บาท	ชำระเป็นงวดทุกๆ 3 เดือน ภายในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2574 โดยชำระเงินต้นงวดแรกในวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2563	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	MLR ลบอัตราส่วนเพิ่ม	3,301,084,147	3,054,010,309	-	-
7.	1,850,000,000 บาท	กำหนดชำระตามการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแต่ไม่เกินวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	MLR ลบอัตราส่วนเพิ่ม	20,000	767,826,645	-	-
บริษัท แมกซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด								
8.	3,064,070,404 บาท	ชำระเป็นงวดทุกๆ 3 เดือนภายในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2569 โดยชำระเงินต้นงวดแรกในวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2562	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 6 เดือน บวกอัตราส่วนเพิ่ม	-	3,073,166,201	-	-

19 เงินกู้ยืม (ต่อ)

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 มีรายละเอียดดังนี้ (ต่อ)

ลำดับที่	วงเงินกู้ยืม	เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	ค้ำประกันโดย	อัตราดอกเบี้ยร้อยละต่อปี	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท
บริษัท แม็กซ์ ฟิวเจอร์ จำกัด (ต่อ)								
9.	1,520,000,000 บาท	ชำระเป็นงวดทุก ๆ เดือนภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565 โดยชำระเงินต้นงวดแรกในวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562	ที่ดิน	MLR ลบอัตราส่วนเพิ่ม	1,042,535,167	1,125,254,165	-	-
10.	2,320,000,000 บาท	ชำระเป็นงวดทุก ๆ ไตรมาสภายในวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2575 โดยชำระเงินต้นงวดแรกในวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	MLR ลบอัตราส่วนเพิ่ม	79,811,672	-	-	-
บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย								
11.	500,000,000 บาท	กำหนดชำระเงินต้นภายในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2562	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในอนาคต	MLR ลบอัตราส่วนเพิ่ม	-	76,690,751	-	-
12.	215,000,000 บาท	กำหนดชำระเงินต้นภายในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2563	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ และคำรับรองของกรรมการ และบริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน)	MLR ลบอัตราส่วนเพิ่ม	68,474,400	63,092,400	-	-

19 เงินกู้ยืม (ต่อ)

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 มีรายละเอียดดังนี้ (ต่อ)

ลำดับที่	วงเงินกู้ยืม	เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	ค้ำประกันโดย	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท
บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย								
13.	140,000,000 บาท	กำหนดชำระเงินต้นภายใน เดือนมีนาคม พ.ศ. 2563	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ของโครงการ และคำรับรอง ของกรรมการ และบริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน)	MLR ลบอัตราส่วนเพิ่ม	75,499,750	97,153,700	-	-
14.	176,000,000 บาท	กำหนดชำระเงินต้นภายใน เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ในอนาคต	MLR ลบอัตราส่วนเพิ่ม	-	21,649,666	-	-
15.	2,430,000,000 บาท	กำหนดชำระเงินต้นภายใน เดือนตุลาคม พ.ศ. 2564	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ในอนาคต และ บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) ค้ำประกันเต็มวงเงิน	MLR ลบอัตราส่วนเพิ่ม	-	1,592,478,023	-	-
16.	200,000,000 บาท	กำหนดชำระเงินต้นภายใน เดือนสิงหาคม พ.ศ. 2565	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ	MLR ลบอัตราส่วนเพิ่ม	-	118,945,060	-	-
17.	295,000,000 บาท	กำหนดชำระเงินต้นภายใน เดือนกันยายน พ.ศ. 2565	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ของโครงการ	MLR ลบอัตราส่วนเพิ่ม	104,600,000	100,000,000	-	-
18.	1,236,250,000 บาท	กำหนดชำระเงินต้นภายใน เดือนมีนาคม พ.ศ. 2563	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ของโครงการ	THBFIX บวกอัตราส่วนเพิ่ม	632,050,000	771,250,000	-	-
19.	714,700,000 บาท	กำหนดชำระเงินต้นภายใน เดือนธันวาคม พ.ศ. 2562	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ในอนาคต	MLR ลบอัตราส่วนเพิ่ม	-	113,034,921	-	-

19 เงินกู้ยืม (ต่อ)

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 มีรายละเอียดดังนี้ (ต่อ)

		เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ลำดับที่	วงเงินกู้ยืม	การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	ค้ำประกันโดย	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท
บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (ต่อ)								
20.	408,400,000 บาท	กำหนดชำระเงินต้นภายในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ	MLR ลบอัตราส่วนเพิ่ม	10,000	-	-	-
21.	120,000,000 บาท	กำหนดชำระเงินต้นภายในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2570	บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) ค้ำประกัน	MLR ลบอัตราส่วนเพิ่ม	66,979,291	-	-	-
22.	2,500,000,000 บาท	กำหนดชำระเงินต้นภายในเดือนกันยายน พ.ศ 2565	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ และบริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) ค้ำประกัน	BIBOR บวกอัตราส่วนเพิ่ม	2,163,903,092	-	-	-
23.	240,000,000 บาท	กำหนดชำระเงินต้นภายในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2564	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ	MLR ลบอัตราส่วนเพิ่ม	126,490,138	-	-	-
S Hotels and Resorts APAC (SG) Pte., Ltd. และบริษัทย่อย								
24.	28,000,000 เหรียญสหรัฐ	ชำระเป็นงวดทุกๆ 3 เดือน ภายในวันที่ 4 กันยายน พ.ศ. 2563	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	LIBOR บวกอัตราส่วนเพิ่ม	-	586,700,952	-	-
25.	4,900,000 เหรียญฟิลิปปินส์	ชำระเป็นงวดทุกๆ เดือน ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2562	หุ้นบริษัทย่อย	อัตราดอกเบี้ยประกาศโดยธนาคารลบอัตราส่วนเพิ่ม	-	9,438,230	-	-
26.	2,100,000 เหรียญฟิลิปปินส์	ชำระเป็นงวดทุกๆ เดือน ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2562	หุ้นบริษัทย่อย	อัตราดอกเบี้ยประกาศโดยธนาคารลบอัตราส่วนเพิ่ม	-	4,044,973	-	-

19 เงินกู้ยืม (ต่อ)

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 มีรายละเอียดดังนี้ (ต่อ)

ลำดับที่	วงเงินกู้ยืม	เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	ค้ำประกันโดย	อัตราดอกเบี้ยร้อยละต่อปี	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท
S Hotels and Resorts APAC (SG) Pte., Ltd. และบริษัทย่อย (ต่อ)								
27.	48,333,959 เหรียญพิจิ	ชำระเป็นงวดทุกๆ เดือน ภายในวันที่ 6 ธันวาคม พ.ศ. 2565	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราดอกเบี้ยประกาศโดยธนาคารลดอัตราส่วนเพิ่ม	417,859,372	510,230,638	-	-
28.	16,120,457 เหรียญพิจิ	ชำระเป็นงวดทุกๆ เดือน ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2565	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อัตราดอกเบี้ยประกาศโดยธนาคารลดอัตราส่วนเพิ่ม	219,605,252	253,698,824	-	-
29.	1,685,000,000 บาท	ชำระเป็นงวดทุกๆ 3 เดือน ภายในวันที่ 18 มีนาคม พ.ศ. 2564	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	MLR ลดอัตราส่วนเพิ่ม	1,376,111,979	1,418,207,462	-	-
30.	3,560,000 เหรียญสหรัฐ	ชำระเป็นงวดทุกๆ 3 เดือน ภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	LIBOR บวกอัตราส่วนเพิ่ม	94,973,132	-	-	-
31.	12,673,600 ยูโร	ชำระเป็นงวดทุกๆ 3 เดือน ภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	LIBOR บวกอัตราส่วนเพิ่ม	379,228,231	-	-	-
บริษัท เอส ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)								
32.	650,000,000 บาท	ชำระเป็นงวดทุกๆ 3 เดือน ภายในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2565 โดยชำระเงินต้นงวดแรกในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2564	-	MLR ลดอัตราส่วนเพิ่ม	648,551,921	-	-	-

19 เงินกู้ยืม (ต่อ)

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 มีรายละเอียดดังนี้ (ต่อ)

		เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ลำดับที่	วงเงินกู้ยืม	การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	ค้ำประกันโดย	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท
Dream Islands Development 2 Private Limited								
33.	120,000,000 เหรียญสหรัฐ	ชำระเป็นงวดทุกๆ 3 เดือน ภายในวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2575 โดยชำระเงินต้นงวดแรกในวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564	ค้ำประกันโดย บริษัท เอส ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)	LIBOR บวกอัตราส่วนเพิ่ม	2,877,963,017	-	-	-
บริษัท เอส43 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด								
34.	900,000,000 บาท	กำหนดชำระตามการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแต่ไม่เกินวันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ. 2566	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	MLR ลบอัตราส่วนเพิ่ม	556,195,542	-	-	-
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					16,712,658,388	21,783,623,507	647,484,997	6,074,704,703
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					(1,663,421,611)	(2,192,607,113)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว สุทธิ					15,049,236,777	19,591,016,394	647,484,997	6,074,704,703

19 เงินกู้ยืม (ต่อ)

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมของกลุ่มกิจการและบริษัท มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืม				
ณ อัตราดอกเบี้ยคงที่	1,602,429,059	1,303,371,928	557,935,408	332,935,408
ณ อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	18,834,968,594	22,473,623,507	647,484,997	6,074,704,703
รวมเงินกู้ยืม	20,437,397,653	23,776,995,435	1,205,420,405	6,407,640,111

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	ร้อยละ 3.3	ร้อยละ 3.3	ร้อยละ 3.3	ร้อยละ 3.3
	ถึงร้อยละ 7.3	ถึงร้อยละ 7.4	ถึงร้อยละ 4.0	ถึงร้อยละ 4.0

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	1,663,421,611	2,192,607,113	-	-
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	14,970,203,217	19,591,016,394	647,484,997	6,074,704,703
ครบกำหนดเกินกว่า 5 ปี	79,033,560	-	-	-
รวมเงินกู้ยืม	16,712,658,388	21,783,623,507	647,484,997	6,074,704,703

19 เงินกู้ยืม (ต่อ)

วงเงินกู้ยืม

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม (สกุลเงินตามสัญญา)			
	พ.ศ. 2562		พ.ศ. 2561	
	ล้านบาท	ล้านเหรียญสหรัฐ	ล้านบาท	ล้านเหรียญสหรัฐ
อัตราดอกเบี้ยคงที่				
- ครบกำหนดภายใน 1 ปี	38.75	-	-	-
- ครบกำหนดเกิน 1 ปี	-	-	-	-
รวม	38.75	-	-	-
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว				
- ครบกำหนดภายใน 1 ปี	395.53	-	3,508.06	-
- ครบกำหนดเกิน 1 ปี	4,639.46	24.00	4,426.22	15.38
รวม	5,034.99	24.00	7,934.28	15.38

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	ล้านบาท	ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว		
- ครบกำหนดภายใน 1 ปี	-	1,883.06
- ครบกำหนดเกิน 1 ปี	-	362.85
	-	2,245.91

วงเงินกู้ยืมที่จะครบกำหนดภายในหนึ่งปีเป็นวงเงินกู้ยืมของแต่ละปีที่จะมีการทบทวนตามวาระ ส่วนวงเงินกู้ยืมอื่นได้รับมาเพื่อใช้ในการขยายการดำเนินงานของกลุ่มกิจการและบริษัท

20 หนี้กู้

ส่วนที่หมุนเวียน

หนี้กู้และหนี้กู้แปลงสภาพที่ครบกำหนดชำระ
ภายในหนึ่งปี สุทธิ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
	1,277,372,436	199,261,250	-	-
	1,277,372,436	199,261,250	-	-

ส่วนที่ไม่หมุนเวียน

หนี้กู้ สุทธิ

หนี้กู้แปลงสภาพ สุทธิ

	-	989,347,527	-	-
	5,319,210,716	5,670,069,239	5,319,210,716	5,670,069,239
	5,319,210,716	6,659,416,766	5,319,210,716	5,670,069,239
	6,596,583,152	6,858,678,016	5,319,210,716	5,670,069,239

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมีหนี้กู้ชนิดมีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิโดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.00 ต่อปี (วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ร้อยละ 5.00 ต่อปี) และมีหนี้กู้ชนิดไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิโดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.25 ต่อปี (พ.ศ. 2561 ร้อยละ 5.25 ต่อปี) และมีกำหนดไถ่ถอนตั้งแต่วันที่เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2562 ถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 หนี้กู้มีมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,286.20 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 จำนวน 1,199.55 ล้านบาท) ซึ่งจัดอยู่ในข้อมูลระดับที่ 2 ของมูลค่ายุติธรรม

การเคลื่อนไหวของหนี้กู้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีดังนี้

	งบการเงินรวม	งบเฉพาะกิจการ
	บาท	บาท
ส่วนที่เป็นหนี้สินยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม - ราคาตามบัญชี	6,858,678,016	5,670,069,239
ออกหนี้กู้	283,000,000	-
ไถ่ถอนหนี้กู้	(200,000,000)	-
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาหนี้กู้รอดบัญชีเพิ่มขึ้น	(4,525,672)	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมในการจัดหาหนี้กู้รอดบัญชี	35,113,772	24,824,441
ดอกเบี้ยจ่าย	140,890,207	140,890,207
ดอกเบี้ยจ่ายที่จ่ายออกไปแล้ว	(112,393,860)	(112,393,860)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	(404,179,311)	(404,179,311)
ส่วนที่เป็นหนี้สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
- ราคาตามบัญชี	6,596,583,152	5,319,210,716

20 **หุ้นกู้** (ต่อ)

รายละเอียดและเงื่อนไขหลักของหุ้นกู้แปลงสภาพ สรุปได้ดังนี้

ผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ	บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน)
การเสนอขาย	หุ้นกู้แปลงสภาพที่มีมูลค่าเสนอขาย 180,000,000 เหรียญสหรัฐ มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.00 ต่อปี โดยมี Standby Letter of Credit รองรับและให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัทซึ่งสามารถจดทะเบียนผู้ลงทุนต่างชาติเป็นผู้ถือหุ้นได้ หรือแปลงสภาพเป็นใบแสดงสิทธิในผลประโยชน์ที่เกิดจากหลักทรัพย์อ้างอิงไทย (NVDRs) (สำหรับในกรณีเฉพาะ) โดยเสนอขายและจำหน่ายแก่ผู้ลงทุนนอกประเทศไทยและประเทศสหรัฐอเมริกา
สถานะ	หนี้โดยตรงซึ่งปราศจากเงื่อนไข ไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีประกันของบริษัท
ขนาดการเสนอขาย	180,000,000 เหรียญสหรัฐ
Standby Letter of Credit	หุ้นกู้แปลงสภาพ จะได้รับประโยชน์จาก Irrevocable Standby Letter of Credit (SBLC) ซึ่งออกโดย KTB ที่ให้สิทธิแก่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ (Trustee) ในการเรียกชำระหนี้ตาม SBLC ภายใต้สถานการณ์ที่กำหนดไว้
วันออกหุ้นกู้	20 กรกฎาคม พ.ศ. 2560
วันครบกำหนดอายุหุ้นกู้	20 กรกฎาคม พ.ศ. 2565
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 2.00 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นทุกครึ่งปี
ราคาไถ่ถอน	ร้อยละ 100 ของมูลค่าเงินต้นของหุ้นกู้แปลงสภาพ
ราคาแปลงสภาพเบื้องต้น	4.99 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขในการกำหนดราคาแปลงสภาพใหม่ โดยราคาแปลงสภาพเบื้องต้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงหากมีเหตุการณ์ปรับสิทธิตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้แปลงสภาพ เกิดขึ้น
ระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพ	41 วันภายหลังจากวันออกหุ้นกู้แปลงสภาพ จนถึง 10 วันก่อนวันไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพ ยกเว้นในช่วงระยะเวลาห้ามแปลงสภาพ
การกำหนดราคาแปลงสภาพใหม่ (Conversion Price Reset)	หากราคาตลาดของหุ้นสามัญ ณ วันที่ 20 กันยายน พ.ศ. 2561 ต่ำกว่าราคาแปลงสภาพ ณ ขณะนั้น จะมีการกำหนดราคาแปลงสภาพใหม่ตามราคาตลาด ทั้งนี้ ต้องไม่ต่ำกว่า 4.6033 บาท
สิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพ ก่อนครบกำหนดของผู้ถือหุ้นกู้	ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพ ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพ ณ วันที่สิ้นสุดปีที่สามนับจากวันออกหุ้นกู้แปลงสภาพ โดยไถ่ถอนที่มูลค่าเงินต้นของหุ้นกู้แปลงสภาพ พร้อมดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นแต่ยังไม่มีการชำระ
สิทธิในการไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพ ก่อนครบกำหนดของบริษัท	ภายหลังจากวันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ. 2563 หากราคาปิดของหุ้นสามัญของบริษัท ปรับตัวสูงขึ้นอย่างน้อยร้อยละ 130 ของราคาแปลงสภาพติดต่อกันเป็นระยะเวลา 30 วันทำการที่มีการซื้อขายหลักทรัพย์ บริษัท มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพ ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพ โดยการชำระเงินเท่ากับมูลค่าเงินต้นของหุ้นกู้แปลงสภาพ พร้อมดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นแต่ยังไม่มีการชำระ

ดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้แปลงสภาพคำนวณตามเกณฑ์อัตราผลตอบแทนที่แท้จริง โดยใช้อัตราดอกเบี้ยของหุ้นกู้ที่คล้ายคลึงกันที่ไม่สามารถแปลงสภาพได้ ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 2.55 ต่อปี (พ.ศ. 2561 ร้อยละ 2.55 ต่อปี)

มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้แปลงสภาพมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชีเนื่องจากอัตราคิดลดไม่มีสาระ

21 ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น

	งบการเงินรวม			
	จำนวนหุ้น ที่ออกชำระแล้ว	หุ้นสามัญ ที่ออกชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	รวม
	หุ้น	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561	6,853,719,295	6,853,719,295	7,116,798,868	13,970,518,163
การเพิ่มทุน	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	6,853,719,295	6,853,719,295	7,116,798,868	13,970,518,163
การเพิ่มทุน	100	100	1,400	1,500
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	6,853,719,395	6,853,719,395	7,116,800,268	13,970,519,663

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	จำนวนหุ้น ที่ออกชำระแล้ว	หุ้นสามัญ ที่ออกชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	รวม
	หุ้น	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561	6,853,719,295	6,853,719,295	10,761,523,248	17,615,242,543
การเพิ่มทุน	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	6,853,719,295	6,853,719,295	10,761,523,248	17,615,242,543
การเพิ่มทุน	100	100	1,400	1,500
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	6,853,719,395	6,853,719,395	10,761,524,648	17,615,244,043

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 หุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 6,853,719,395 หุ้น (พ.ศ. 2561 จำนวน 6,853,719,295 หุ้น) ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (พ.ศ. 2561 หุ้นละ 1 บาท) ได้ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว

22 สรรองตามกฎหมาย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	10,000,000	10,000,000	31,180,388	31,180,388
จัดสรรระหว่างปี	62,456,179	-	62,456,179	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	72,456,179	10,000,000	93,636,567	31,180,388

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องสำรองตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิหลังจากหักส่วนของขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองนี้ไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

23 รายได้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินปันผลรับ	-	-	85,174,091	121,015,404
รายได้ดอกเบี้ย	136,863,947	158,881,318	193,978,804	129,972,377
รายได้ค่าบริการจัดการ	71,424,040	113,986,781	258,547,194	366,645,441
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	7,633,878	-	1,469	1,979,441,321
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	2,896,624	-	56,551,300
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะสั้น	9,393,070	6,657,812	1,291,252	3,575,545
อื่น ๆ	101,862,284	168,399,940	38,085,368	42,023,745
รวม	327,177,219	450,822,475	577,078,178	2,699,225,133

24 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
ต้นทุนการก่อสร้าง	4,467,294,389	2,441,321,423	1,164,373,141	573,662,204
ต้นทุนสินค้าให้บริการ	737,591,412	696,774,707	-	32,734,887
วัตถุดิบและวัสดุสิ้นเปลืองใช้ไป	101,157,238	56,603,309	95,400	12,367,043
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	2,108,460,417	1,390,881,480	539,877,517	633,299,467
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	744,503,142	470,968,364	17,130,751	86,885,430
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	690,728,385	584,883,384	150,513,080	80,274,782
ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	115,267,148	111,937,717	42,478,483	27,793,037
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	93,496,798	64,985,111	3,495,830	8,088,407
ค่าที่ปรึกษา	185,083,591	214,968,777	39,414,544	113,240,461
ค่าจ้างบริการ	213,526,019	36,584,363	36,145,252	37,447,802
ค่าสาธารณูปโภค	258,793,553	153,938,203	11,379,026	24,228,471
ค่าชดเชยความเสียหาย	188,588,243	41,891,627	66,042,439	30,109,124
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร	4,660,265	3,126,479	11	335,803
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน				
อสังหาริมทรัพย์	309,135,228	157,325,273	98,215,168	50,797,710
หนี้สงสัยจะสูญ	880,462	10,709,907	(160,576)	-

25 ภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษีสำหรับปี	333,394,199	159,736,630	-	-
รวมภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน	333,394,199	159,736,630	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
รายการที่เกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว	192,514,423	(240,917,105)	81,465,576	320,566,463
รวมภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	192,514,423	(240,917,105)	81,465,576	320,566,463
รวมภาษีเงินได้	525,908,622	(81,180,475)	81,465,576	320,566,463

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคู่กับภาษีของประเทศที่บริษัทใหญ่ตั้งอยู่ โดยมีรายละเอียดดังนี้ :

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไรก่อนภาษี	1,734,561,159	1,354,775,100	541,588,987	2,045,324,735
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20 (พ.ศ. 2561 ร้อยละ 20)	346,912,232	270,955,020	108,317,797	409,064,947
ผลกระทบ:				
รายได้/รายจ่ายที่ต้องปรับปรุงตามประมวลรัษฎากร	(93,454,672)	(414,729,446)	(26,852,221)	(88,498,484)
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็น				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	238,210,434	116,191,072	-	-
ผลต่างของอัตราภาษี	16,230,037	(27,240,168)	-	-
รายได้ที่ได้รับยกเว้นภาษี	-	(27,107,494)	-	-
อื่นๆ	18,010,591	750,541	-	-
ภาษีเงินได้	525,908,622	(81,180,475)	81,465,576	320,566,463

อัตราภาษีที่แท้จริงถ่วงเฉลี่ยที่ใช้สำหรับกลุ่มกิจการและบริษัท คือ อัตราร้อยละ 30.32 และร้อยละ 15.04 ตามลำดับ (พ.ศ. 2561 ร้อยละ 5.99 และร้อยละ 15.67 ตามลำดับ)

26 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยผู้ถือหุ้น

กำไรต่อหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
กำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาท)	1,143,750,470	1,286,707,984	460,123,411	1,724,758,272
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก				
ส่วนที่ถือโดยผู้ถือหุ้น (หุ้น)	6,853,719,338	6,853,719,295	6,853,719,338	6,853,719,295
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.167	0.188	0.067	0.252

ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 27 ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ (ใบสำคัญแสดงสิทธิ) แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญได้จำนวน 150 ล้านหุ้น จัดเป็นตราสารที่อาจเปลี่ยนเป็นหุ้นสามัญ ซึ่งจะเป็นการปรับเพิ่มจำนวนหุ้นสามัญในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด โดยต้องมีการปรับปรุงกำไรสุทธิด้วยรายการต้นทุนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว อย่างไรก็ตาม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการและบริษัทไม่มีกำไรต่อหุ้นปรับลดที่ต้องแสดงเปรียบเทียบ (พ.ศ. 2561 ไม่มี) เนื่องจากราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทต่ำกว่าราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิทั้ง 150 ล้านหน่วย

27 การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ (ใบสำคัญแสดงสิทธิ) ที่จัดสรรให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย (ESOP - Warrant) โดยมีอายุ 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ออก และไม่มีราคาเสนอขาย ทั้งนี้ เงื่อนไขในการใช้สิทธิต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของบริษัท อัตราการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญและราคาการใช้สิทธิ ณ วันที่ออกสิทธิมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	วันที่ออก	วันที่หมดอายุ	ราคาใช้สิทธิ (บาทต่อหุ้น)	จำนวนสิทธิ ที่ออก (หน่วย)	อัตราการใช้สิทธิ		
					ต่อ 1 หน่วย ใบสำคัญแสดง สิทธิ	กำหนดเวลาการใช้สิทธิ	
						เริ่ม	สิ้นสุด
ESOP - Warrant-1	1 ธันวาคม พ.ศ. 2559	30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564	5.00 ถึง 6.05	50,000,000	1:1	1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560	30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564
ESOP - Warrant-2	1 เมษายน พ.ศ. 2560	31 มีนาคม พ.ศ. 2565	4.59 ถึง 5.56	50,000,000	1:1	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2561	31 มีนาคม พ.ศ. 2565
ESOP - Warrant-3	1 เมษายน พ.ศ. 2561	31 มีนาคม พ.ศ. 2566	3.89 ถึง 4.71	50,000,000	1:1	1 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	31 มีนาคม พ.ศ. 2566

27 การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (ต่อ)

มูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิ วัดมูลค่าโดยวิธี Black-Scholes Model ภายใต้ข้อสมมติฐานทางการเงิน ดังนี้

	ESOP - Warrant - 1	ESOP - Warrant - 2	ESOP - Warrant - 3
มูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิ ณ วันที่ให้สิทธิ	1.97 บาท/หน่วย	2.37 บาท/หน่วย	1.85 บาท/หน่วย
ราคาหุ้น ณ วันที่ให้ใบสำคัญแสดงสิทธิ	4.64 บาท/หน่วย	4.84 บาท/หน่วย	3.82 บาท/หน่วย
ราคาใช้สิทธิ	5.00 - 6.05 บาท/หน่วย	4.59 - 5.56 บาท/หน่วย	3.89 - 4.71 บาท/หน่วย
ค่าความผันผวนของราคาหุ้นที่คาดหวัง	ร้อยละ 49.67	ร้อยละ 53.49	ร้อยละ 55.95
ช่วงเวลาที่เราคาดว่าจะมีผู้มาใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิครบ	5 ปี	5 ปี	5 ปี
อัตราดอกเบี้ยปลอดความเสี่ยง	ร้อยละ 2.00	ร้อยละ 2.14	ร้อยละ 1.83

เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 บริษัท เอส ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญที่จัดสรรให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของกลุ่มกิจการ จำนวน 70,000,000 หน่วย โดยมีอายุ 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ออก และไม่มีราคาเสนอขายทั้งนี้เงื่อนไขในการใช้สิทธิต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของบริษัทย่อยดังกล่าว อัตราการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญและราคาการใช้สิทธิ ณ วันที่ออกสิทธิมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	ราคาใช้สิทธิ (บาทต่อหน่วย)	จำนวนที่ สามารถ ใช้สิทธิ*	อัตราการใช้สิทธิ ต่อ 1 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ	กำหนดเวลาการใช้สิทธิ	
				เริ่ม	สิ้นสุด
1	5.20	ร้อยละ 30	1:1	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563	5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564
2	5.46	ร้อยละ 30	1:1	29 พฤษภาคม พ.ศ. 2563	5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564
3	5.72	ร้อยละ 40	1:1	30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563	5 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564

* จำนวนที่สามารถใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับจัดสรร

รายการเคลื่อนไหวของส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	214,529,626	112,478,057	214,529,626	112,478,057
รับรู้ระหว่างปี	58,146,993	102,051,569	55,307,128	102,051,569
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	272,676,619	214,529,626	269,836,754	214,529,626

27 การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	หน่วย	หน่วย	หน่วย	หน่วย
ณ วันที่ 1 มกราคม	150,000,000	100,000,000	150,000,000	100,000,000
รับระหว่างปี	70,000,000	50,000,000	-	50,000,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	220,000,000	150,000,000	150,000,000	150,000,000

28 เงินปันผล

เมื่อวันที่ 22 เมษายน พ.ศ. 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2562 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี พ.ศ. 2561 จำนวน 0.04 บาทต่อหุ้น รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 274.15 ล้านบาท และบริษัทได้จัดสรรกำไรสุทธิ จำนวน 62.46 ล้านบาท ไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมาย เงินปันผลดังกล่าวบริษัทได้รับแจ้งจากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ว่ามีผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิได้รับเงินปันผลเป็นจำนวน 0.02 ล้านบาท

29 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

29.1 บริษัทใหญ่

บริษัทใหญ่ของกลุ่มกิจการ คือ บริษัท บุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย จำนวนหุ้นที่เหลือร้อยละ 34.79 ถือโดยบุคคลทั่วไป (พ.ศ. 2561 ร้อยละ 34.09)

กลุ่มกิจการถูกควบคุมโดยบุคคลหรือกิจการดังต่อไปนี้

ชื่อ	ประเภท	ประเทศที่จดทะเบียน	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ (ร้อยละ)	
			พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
บริษัท สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นของบริษัท	ไทย	35.18	35.18
Singha Property Management (Singapore) Pte. Ltd.	ผู้ถือหุ้นของบริษัท	สิงคโปร์	2.38	1.17
นายสันติ ภิรมย์ภักดี	ผู้ถือหุ้นของบริษัท	ไทย	13.02	22.94
นายปิติ ภิรมย์ภักดี	ผู้ถือหุ้นของบริษัท	ไทย	4.76	-
นายภูริต ภิรมย์ภักดี	ผู้ถือหุ้นของบริษัท	ไทย	4.40	-
Morgan Stanley & Co. International Plc.	ผู้ถือหุ้นของบริษัท	สิงคโปร์	5.47	6.62

29 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

29.1 บริษัทใหญ่ (ต่อ)

ความสัมพันธ์ที่บริษัทมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีการควบคุมหรือควบคุมร่วมกันในบริษัท หรือเป็นกิจการที่บริษัทควบคุมหรือควบคุมร่วมกันหรือเป็นบุคคลหรือกิจการที่มีรายการกับบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีดังนี้

ชื่อกิจการ/บุคคล	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
นายสันติ ภิรมย์ภักดี	ไทย	ผู้ถือหุ้นและเป็นกรรมการในบริษัทผู้ถือหุ้น
บริษัท บุญรอดบริวเวอรี่ จำกัด	ไทย	กรรมการเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท สิงห์ คอร์เปอเรชั่น จำกัด	ไทย	กรรมการเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท สิงห์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้น
Singha Property Management (Singapore) Pte. Ltd.	สิงคโปร์	ผู้ถือหุ้น
Damerius Pte. Ltd.	สิงคโปร์	ผู้ถือหุ้นและกรรมการเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท สันติบุรี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	กรรมการเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท เขียวราย สันติบุรี กอล์ฟ คลับ จำกัด	ไทย	กรรมการเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท สันติบุรี ไพรเวทคอมมิวนิตี้ จำกัด	ไทย	กรรมการเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท สันติบุรีสุมย์คันทรีคลับ จำกัด	ไทย	กรรมการเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท บ่อผุด พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	ไทย	กรรมการเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท เบียร์สิงห์ จำกัด	ไทย	กรรมการเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท แบรินด์ แฟมิลี่ จำกัด	ไทย	กรรมการเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท สิงห์ เทรนต์ จำกัด	ไทย	กรรมการเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท บุญรอดเทรดดิ้ง จำกัด	ไทย	กรรมการเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท บุญรอดเอเชีย จำกัด	ไทย	กรรมการเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท เอส คอมพานี (1933) จำกัด	ไทย	กรรมการเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท สิงห์ปาร์ค เขียวราย จำกัด	ไทย	กรรมการเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท เพิร์พ กรู๊ป จำกัด	ไทย	กรรมการเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท ซีทีจี 2002 จำกัด	ไทย	กรรมการเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท ซี บี โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	กรรมการเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท บางกอกกกลาส จำกัด (มหาชน)	ไทย	กรรมการเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท บีจี โฟลต กกลาส จำกัด	ไทย	กรรมการเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท กบินทร์บุรีกกลาส อินดัสทรี จำกัด	ไทย	กรรมการเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท ฟอรัท เวนดิง จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นเป็นผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัท
Prime Locations Management Ltd.	สาธารณรัฐเชเชลส์	บริษัทใหญ่ของกลุ่มกิจการเป็นผู้ถือหุ้น
Dream Islands Development Pvt. Ltd.	สาธารณรัฐมัลดีฟส์	บริษัทใหญ่ของกลุ่มกิจการเป็นผู้ถือหุ้น

รายชื่อและประกาศที่จัดตั้งของบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้าแสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 11 และ 12

29 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

29.2 นโยบายการกำหนดราคาระหว่างบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสรุปได้ ดังนี้

- รายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดเป็นไปตามราคาที่ตกลงร่วมกันตามสัญญาซื้อขาย ซึ่งเป็นราคาที่ได้รับส่วนลดตามข้อกำหนดสวัสดิการพนักงานและผู้บริหาร
- รายได้ค่าบริการและบริการอื่นคิดจากต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงบวกกำไรส่วนเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ 5 หรือราคาที่ตกลงร่วมกัน
- ค่าซื้อสินค้าคิดตามราคาที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา ซึ่งสามารถเทียบเคียงได้กับบุคคลภายนอก
- ค่าเช่าคิดตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา ซึ่งสามารถเทียบเคียงได้กับบุคคลภายนอก
- ค่าบริหารโครงการคิดตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญา
- ค่าที่ปรึกษาคิดตามอัตราที่ตกลงร่วมกันตามสัญญาจ้างที่ปรึกษา

29.3 รายการต่อไปนี้เป็นการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ก) รายได้จากการขายสินค้าและบริการ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากการขายบ้านและอาคารชุด				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันอื่น	33,309,624	-	14,556,886	-
รายได้จากการขายสินค้า				
การร่วมค้า	30,061,384	385,560,000	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	-	16,317,226	-	-
การซื้อสินค้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	10,584,312	4,686,228	4,358,147	1,587,501
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ				
บริษัทร่วม	217,038,701	-	-	-
การร่วมค้า	6,064,629	-	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	121,629,836	27,506,006	707,290	1,699,081
อื่น ๆ				
รายได้ค่าบริการจัดการ				
บริษัทย่อย	-	-	258,544,457	356,723,950
บริษัทร่วม	40,032,280	-	-	-
การร่วมค้า	23,633,678	47,884,487	3,422	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	62,500,000	134,787,978	-	10,021,490

29 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

29.3 รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ก) รายได้จากการขายสินค้าและบริการ (ต่อ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้ค่านายหน้า				
การร่วมค้า	2,012,400	21,826,800	-	-
ดอกเบี้ยรับ				
บริษัทย่อย	-	-	192,027,584	128,435,428
การร่วมค้า	112,022,971	119,687,017	-	-
เงินปันผลรับ				
บริษัทย่อย	-	-	56,948,426	121,015,404
บริษัทร่วม	-	-	28,225,665	-
รายได้อื่นๆ				
บริษัทย่อย	-	-	84,301	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	61,409,508	96,972,812	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	97,946,332	11,212,387
ค่าบริหารจัดการ				
บริษัทย่อย	-	-	125,790	84,747,104
บริษัทร่วม	4,032,556	-	-	-
ค่าเช่าและค่าบริการ				
บริษัทย่อย	-	-	8,346,146	24,034,055
บริษัทร่วม	91,359,696	16,466,036	35,420,483	-
การร่วมค้า	105,463	-	-	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	17,184,739	15,138,155	2,906,710	7,272,362
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน				
บริษัทย่อย	-	-	3,215,640	-
ขายสินทรัพย์				
บริษัทย่อย	-	-	-	2,882,864,060

29 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

29.3 รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ข) ยอดค้างชำระที่เกิดจากการซื้อและขายสินค้าและบริการ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ลูกหนี้การค้า				
- บริษัทร่วม	8,721,103	-	-	-
- การร่วมค้า	16,848,373	1,807,631	-	-
- กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	60,255,974	48,470,742	-	-
ลูกหนี้อื่น				
- บริษัทย่อย	-	-	404,638,473	541,682,063
- การร่วมค้า	1,321,689	737,375	-	-
- กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	37,150	142,536,106	20,000	20,000
ดอกเบี้ยค้างรับ				
- บริษัทย่อย	-	-	5,365,887	115,658,442
- การร่วมค้า	292,004,611	189,052,652	-	-
- กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	9,454	9,454	-	-
เงินทดรองจ่าย				
- บริษัทย่อย	-	-	7,227,031	10,293,340
- การร่วมค้า	-	7,110	-	7,110
- กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	61,160	4,772	-	-
รวมลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	379,259,514	382,625,842	417,251,391	667,660,955

29 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

29.3 รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ข) ยอดค้างชำระที่เกิดจากการซื้อและขายสินค้าและบริการ (ต่อ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
เจ้าหนี้การค้า				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	9,237,358	564,710	-	10,318
เจ้าหนี้อื่น				
- บริษัทย่อย	-	-	8,587,559	211,394,661
- บริษัทร่วม	3,503,614	-	1,063,416	-
- การร่วมค้า	4,469,775	-	13,195	-
- กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	7,864,563	19,608,565	1,483,870	2,795,098
รายได้รับล่วงหน้า				
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกันอื่น	11,737,500	-	7,166,000	-
- กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	29,102,407	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
- บริษัทย่อย	-	-	104,040,555	6,094,223
เงินทดรอง				
- บริษัทย่อย	-	-	-	1,766,607
- กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	-	122,406,859	-	-
รวมเจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	65,915,217	142,580,134	122,354,595	222,060,907
รายได้รับล่วงหน้า				
- บริษัทร่วม	5,365,171,180	-	-	-
- กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	379,114,445	387,009,057	-	-
รวมรายได้รับล่วงหน้าจาก				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,744,285,625	387,009,057	-	-
หัก ส่วนหมุนเวียน	192,991,892	7,894,612	-	-
ส่วนไม่หมุนเวียน	5,551,293,733	379,114,445	-	-

รายได้รับล่วงหน้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเกิดจากการรับค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนล่วงหน้าโดยจะทยอยรับรู้ในรายได้ตลอดอายุสัญญาเช่า

29 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

29.3 รายการต่อไปนี้เป็นการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ค) เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	บาท	บาท
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัท เอส เอสเตท คอมเมอร์เชียล				
อินเตอร์ จำกัด	-	3.00	-	600,000
บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท				5,245,830,00
อินเตอร์ จำกัด	4.00	3.75	50,000,000	0
บริษัท เอส เรสซิเดนเชียล				
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	3.00 และ 4.00	-	216,499,600
รวม			50,000,000	5,462,929,60
				0

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	5,462,929,60	1,415,124,60
	0	0
เงินให้กู้ระหว่างปี		5,306,430,00
	582,000,000	0
รับชำระคืนเงินกู้ยืม	(5,328,629,60	(1,258,625,00
	0)	0)
การจัดประเภทใหม่	(666,300,000)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	50,000,000	5,462,929,60
		0

29 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

29.3 รายการต่อไปนี้เป็นการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ค) เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินให้กู้ยืมระยะยาว						
การร่วมค้า						
FS JV CO LIMITED	LIBOR บวก	LIBOR บวก				
	6.50	6.50	1,481,867,973	1,539,797,819	-	-
FS JV LICENSE LIMITED	8.00	8.00	19,760,850	20,533,350	-	-
บริษัทย่อย						
บริษัท เอส เรสซิเดนเชียล						
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	3.70 และ 4.00	-	-	-	1,008,300,000	-
รวม			1,501,628,823	1,560,331,169	1,008,300,000	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้าเป็นเงินให้กู้ยืมในสกุลเงินปอนด์จำนวน 37.99 ล้านปอนด์ (พ.ศ. 2561 จำนวน 37.99 ล้านปอนด์) โดยมีกำหนดชำระคืนภายในปี พ.ศ. 2564 และภายในปี พ.ศ. 2565

มูลค่ายุติธรรมของเงินให้กู้ยืมระยะยาวมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,560,331,169	1,671,269,107	-	-
เงินให้กู้ระหว่างปี	-	-	717,000,000	-
รับชำระคืนเงินกู้ยืม	-	-	(375,000,000)	-
การจัดประเภทใหม่	-	-	666,300,000	-
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจาก				
การแปลงค่าบการเงิน	(58,702,346)	(110,937,938)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,501,628,823	1,560,331,169	1,008,300,000	-

29 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

29.3 รายการต่อไปนี้เป็นรายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ง) เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	บาท	บาท
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้น</u>				
บริษัท เอส เอส เชนจ์ คอมเมอร์เชียล				
อินเตอร์ จำกัด	3.70 และ 4.00	3.70	2,862,748,131	985,066,983
รวม			2,862,748,131	985,066,983

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	985,066,983	-
เงินกู้ระหว่างปี	1,877,681,148	990,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืม	-	(4,933,017)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,862,748,131	985,066,983

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ระยะสั้นมีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

จ) ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	238,699,113	130,137,000	89,613,138	68,275,000
ผลประโยชน์ระยะยาว	33,604,263	3,748,350	16,684,940	2,686,418
ผลประโยชน์พนักงานที่จ่ายโดยใช้				
หุ้นเป็นเกณฑ์	21,382,995	68,574,192	17,988,626	60,946,294
รวม	293,686,371	202,459,542	124,286,704	131,907,712

30 การซื้อธุรกิจ

เมื่อวันที่ 11 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการซื้อส่วนได้เสียร้อยละ 49 ในหุ้นสามัญของบริษัท เอส43 พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (S43) เพิ่มเติมเป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนเงิน 113.67 ล้านบาท ทำให้เงินลงทุนใน S43 เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย

รายละเอียดสิ่งตอบแทนที่จ่ายในการซื้อสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาและค่าความนิยมมีดังนี้

	บาท
สิ่งตอบแทนที่จ่าย - เงินสด	113,670,000
รวมสิ่งตอบแทนที่จ่าย	113,670,000

มูลค่าที่รับรู้ ณ วันที่ซื้อสำหรับสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา

	บาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	43,776,369
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	76,718
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	751,089,304
อาคารและอุปกรณ์	5,860,192
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(39,700,222)
เงินกู้ยืม	(556,157,365)
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(24,681,360)
สินทรัพย์อื่นหักด้วยหนี้สินอื่น	(77,530)
สินทรัพย์ที่สามารถระบุได้สุทธิ	180,186,106
หัก เงินลงทุนในการร่วมค้าที่ถือไว้ก่อนการรวมธุรกิจ	(91,894,854)
ค่าความนิยม	25,378,748
สินทรัพย์ที่ได้รับสุทธิ	113,670,000

กลุ่มกิจการรับรู้กำไรจำนวน 37,438,335 บาท จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียร้อยละ 51 ในส่วนของเจ้าของใน S43 ที่ถือไว้ก่อนที่จะมีการรวมธุรกิจ กำไรจำนวนนี้รวมอยู่ในรายได้อื่นในกำไรหรือขาดทุนสำหรับปี พ.ศ. 2562

S43 ไม่มีรายได้ในช่วงตั้งแต่วันที่ 11 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยมีขาดทุนสุทธิจำนวน 2,040,475 บาท ซึ่งได้ถูกรวมในรอบระยะเวลาเดียวกัน หาก S43 ได้ถูกรวมในงบการเงินรวมตั้งแต่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 จะแสดงรายได้เท่าเดิม และกำไรสุทธิจำนวน 1,183,335,557 บาท

31 ภาระผูกพัน

ก) ภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดเพื่อใช้เป็นรายจ่ายฝ่ายทุน

รายจ่ายฝ่ายทุนเกี่ยวกับภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดแต่ยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม (สกุลเงินตามสัญญา)			
	พ.ศ. 2562		พ.ศ. 2561	
	ล้านบาท	ล้านเหรียญสหรัฐ	ล้านบาท	ล้านเหรียญสหรัฐ
ภาระผูกพันที่เป็นรายจ่ายฝ่ายทุน	1,190.82	16.20	1,353.61	93.43
	งบการเงินเฉพาะกิจการ (สกุลเงินตามสัญญา)			
	พ.ศ. 2562		พ.ศ. 2561	
	ล้านบาท	ล้านเหรียญสหรัฐ	ล้านบาท	ล้านเหรียญสหรัฐ
ภาระผูกพันที่เป็นรายจ่ายฝ่ายทุน	-	-	998.81	-

ข) ภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดตามสัญญาในการพัฒนาโครงการ

รายจ่ายตามสัญญาในการพัฒนาโครงการเกี่ยวกับภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดแต่ยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ภาระผูกพันที่เป็นรายจ่ายตามสัญญาในการพัฒนาโครงการ	1,631.70	1,435.92	87.01	413.12

ค) ภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดตามสัญญาก่อสร้างโครงการ

รายจ่ายตามสัญญาก่อสร้างโครงการเกี่ยวกับภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดแต่ยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
ภาระผูกพันที่เป็นรายจ่ายตามสัญญาก่อสร้างโครงการ	56.18	-	-	-

31 ภาระผูกพัน (ต่อ)

ง) ภาระผูกพันที่เป็นข้อผูกมัดตามสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มกิจการได้ทำสัญญาเช่าดำเนินงานเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน พื้นที่ในอาคารสำนักงาน ยานพาหนะ และบริการอื่นๆ โดยกลุ่มกิจการมียอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ ดังนี้

	งบการเงินรวม											
	พ.ศ. 2562						พ.ศ. 2561					
	ล้าน		ล้าน		ดอลลาร์		ล้าน		ล้าน		ดอลลาร์	
	บาท	สหรัฐ	ยูโร	ยูโร	สหรัฐ	ปอนด์	บาท	สหรัฐ	ยูโร	ยูโร	สหรัฐ	ปอนด์
ภายใน 1 ปี	138.22	2.19	3.15	0.01	0.01	0.01	98.75	2.19	3.15	-	-	-
เกินกว่า 1 ปี												
แต่ไม่เกิน 5 ปี	228.84	8.67	7.88	-	-	-	127.34	8.77	11.04	-	-	-
เกินกว่า 5 ปี	473.60	81.40	-	-	-	-	474.25	84.92	-	-	-	-
รวม	840.66	92.26	11.03	0.01	0.01	0.01	700.34	95.88	14.19	-	-	-

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2562			พ.ศ. 2561		
	ล้าน		ล้าน	ล้าน		ล้าน
	บาท	สหรัฐ	ยูโร	บาท	สหรัฐ	ยูโร
ภายใน 1 ปี	38.79	0.01	0.01	24.57	-	-
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	58.63	-	-	9.90	-	-
รวม	97.42	0.01	0.01	34.47	-	-

จ) หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมีหนังสือค้ำประกันจากธนาคารเพื่อค้ำประกันการดำเนินงานตามปกติของธุรกิจเป็นจำนวน 272.04 ล้านบาท และ 0.28 ล้านดอลลาร์ฟิจิ (พ.ศ. 2561 จำนวน 302.82 ล้านบาท และ 0.28 ล้านบาท) และของบริษัทเป็นจำนวน 1.69 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 จำนวน 2.19 ล้านบาท)

ฉ) สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมียอดคงเหลือของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าจำนวน 183.6 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ที่อัตราแลกเปลี่ยนคงที่ (พ.ศ. 2561 จำนวน 7.2 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ที่อัตราแลกเปลี่ยนคงที่) และมีวันครบกำหนดสัญญาระหว่างวันที่ 18 มกราคม พ.ศ. 2563 ถึงวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2565 กลุ่มกิจการจะรับรู้ผลกระทบของสัญญาดังกล่าวเมื่อถึงกำหนดชำระ มูลค่ายุติธรรมของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เป็นหนี้สินสุทธิจำนวน 74.6 ล้านบาท

31 ภาระผูกพัน (ต่อ)

ข) สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมีสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยกับสถาบันการเงินเพื่อช่วยในการบริหารตามความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ยืมในสกุลเงินเหรียญสหรัฐจำนวน 50 ล้านดอลลาร์สหรัฐ จากอัตราดอกเบี้ยลอยตัว USD LIBOR 3 เดือนบวกอัตราส่วนเพิ่ม เป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยมีระยะเวลาของสัญญาถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2565 กลุ่มกิจการจะรับรู้ผลกระทบของสัญญาดังกล่าวเมื่อถึงกำหนดชำระมูลค่ายุติธรรมของสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ยืมที่เปิดสถานะ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เป็นหนี้สินสุทธิจำนวน 5 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 ไม่มี)

32 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในรายงาน

- ก) เมื่อวันที่ 10 มกราคม พ.ศ. 2563 กลุ่มกิจการซื้ออาคารสำนักงานเมโทรโพลิซิสและสิทธิการเช่าที่ดินจากบุคคลภายนอกรวมเป็นจำนวนเงิน 1,725 ล้านบาท โดยการซื้อนี้พิจารณาเข้าเงื่อนไขเป็นการซื้อธุรกิจ และกลุ่มกิจการรับรู้ค่าความนิยมจำนวน 123 ล้านบาท ที่เกิดจากการรวมธุรกิจนี้

รายละเอียดสิ่งตอบแทนที่จ่ายในการซื้อสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาและค่าความนิยม ณ วันที่ซื้อธุรกิจ มีดังนี้

	บาท
สิ่งตอบแทนที่จ่าย - เงินสด	1,725,000,000
รวมสิ่งตอบแทนที่จ่าย	1,725,000,000

มูลค่าที่รับรู้ ณ วันที่ซื้อสำหรับสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา

	บาท
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,602,000,000
สินทรัพย์ที่สามารถระบุได้สุทธิ	1,602,000,000
ค่าความนิยม	123,000,000
สินทรัพย์ที่ได้มาสุทธิ	1,725,000,000

- ข) เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 S Hotels and Resorts (SC) Co., Ltd. (SHC) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้ทำการโอนหุ้นสามัญในสัดส่วนร้อยละ 50 ของ Prime Locations Management 3 Ltd. (PLM3) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ SHC) ให้แก่ Wai Eco World Developer Pte. Ltd. ตามสัญญาร่วมทุน ซึ่งทำให้ SHC และ Wai Eco World Developer Pte. Ltd. ถือหุ้นใน PLM3 ในสัดส่วนร้อยละ 50 และร้อยละ 50 ตามลำดับ โดย SHC ได้รับสิ่งตอบแทนเป็นเงินสดจำนวน 16.2 ล้านดอลลาร์สหรัฐ
- ค) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 พิจารณานำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี พ.ศ. 2563 เพื่อพิจารณาและอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิประจำปี พ.ศ. 2562 เพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย จำนวน 23,006,171 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิของปี พ.ศ. 2562 และจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี พ.ศ. 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.045 บาท คิดเป็นเงินทั้งสิ้น 308,417,373 บาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 21 พฤษภาคม พ.ศ. 2563

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ สำหรับผลการดำเนินงานปี 2562

ภาพรวมธุรกิจ

นับตั้งแต่ปี 2557 ภายหลังจากการปรับโครงสร้างของบริษัทฯ จนถึงผลประกอบการปี 2562 บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยของรายได้รวม (Compound Annual Growth Rate) ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาอยู่ที่ร้อยละ 65 โดยมีรายได้รวมในปี 2562 ทั้งสิ้น 12,275 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 63 เทียบกับปี 2561 ทั้งจากรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยเพิ่มสูงขึ้นถึงร้อยละ 91 จากการรับรู้รายได้จากการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จ และจากธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 48 โดยมีสาเหตุสำคัญจากการขยายธุรกิจโรงแรมผ่านการเข้าซื้อโรงแรมภายใต้แบรนด์ Outrigger จำนวน 6 โรงแรมกลางปี 2561 และจากการเปิดให้บริการในเชิงพาณิชย์ของโรงแรม 2 แห่งที่สาธารณรัฐมัลดีฟส์ที่กลุ่มบริษัทฯ พัฒนาขึ้นภายใต้ชื่อโครงการ Crossroads เฟส 1 เมื่อเดือน กันยายน 2562 ที่ผ่านมา ในขณะที่รายได้จากการให้เช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 จากการเปิดให้บริการในเชิงพาณิชย์ของพื้นที่อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกแห่งใหม่คืออาคารสิงห์ คอมเพล็กซ์ ตั้งแต่ปลายปี 2561 ในขณะที่กลุ่มบริษัทฯ ได้โอนขายสิทธิการเช่าระยะยาวในอาคารสำนักงานชั้นทาวเวอร์สเข้ากองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นและจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเดือนมกราคม 2562 ที่ผ่านมา

ทั้งนี้ในปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิรวมทั้งสิ้น 1,144 ล้านบาท (ดังรายละเอียดคำอธิบายในส่วนถัดไป) โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เพื่อพิจารณาการจ่ายเงินปันผลประจำปีจากกำไรสุทธิของผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.045 บาท คิดเป็นจำนวนเงินปันผลรวม 308.5 ล้านบาท

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

สรุปผลการดำเนินงานปี 2562 และปี 2561

	2561		2562		เปลี่ยนแปลง	
	ล้านบาท	(ร้อยละ)	ล้านบาท	(ร้อยละ)	ล้านบาท	(ร้อยละ)
รายได้รวม	7,539	100	12,275	100	4,736	63
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย	3,974	53	7,566	61.6	3,592	90.4
โรงแรม	2,576	34	3,818	31	1,242	48
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า	673	8.9	696	5.7	23	3.4
วัสดุก่อสร้าง	126	1.7	85	0.7	(41)	(32.5)
ธุรกิจอื่น	190	2.5	130	1.1	(60)	(31.6)
กำไรขั้นต้น	3,249	43.1	5,033	41.0	1,784	54.9
รายได้อื่น	451	6.0	327	2.7	(124)	(27.5)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(981)	(13.0)	(1,526)	(12.4)	(545)	55.6
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,599)	(21.0)	(2,072)	(16.9)	(473)	29.6
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	152	2.0	369	3.0	217	142.8
กำไรจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	794	10.5	406	3.3	(388)	(48.9)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัท ร่วมและการร่วมค้า	(49)	(0.6)	13	0.1	62	(126.5)
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	2,017	26.8	2,550	20.8	533	26.4
ต้นทุนทางการเงิน	(662)	(8.8)	(816)	(6.6)	(154)	23.3
ภาษีเงินได้	81	1.1	(526)	(4.3)	(607)	(749.4)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดก่อนส่วนได้ เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,436	19.0	1,208	9.8	(228)	(15.9)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	149	2.0	64	0.5	(85)	(57.0)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดของบริษัทฯ	1,287	17.1	1,144	9.3	(143)	(11.1)

ภาพรวม

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการให้บริการโดยการลงทุนโดยตรง บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า ด้วยโครงสร้างการประกอบธุรกิจดังกล่าว บริษัทฯ จึงมีรายได้รวมมาจาก 3 ธุรกิจหลัก ประกอบด้วย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัย

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยทั้งโดยการดำเนินงานภายใต้บริษัทฯ บริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ภายใต้กลุ่มบริษัทเนอวานา ไดอิจ จำกัด (มหาชน) (NVD) บริษัทย่อยซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51.56 และภายใต้บริษัทร่วมค้าซึ่งผลประกอบการจะแสดงภายใต้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน โดยวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method)

มูลค่าโครงการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยที่พัฒนาภายใต้สิงห์ เอสเตท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ยอดขาย	ประมาณการ การโอน/ยอดโอน
ดิ เอส อโศก	5,011	ร้อยละ 82.5	ร้อยละ 70.2 (ของมูลค่าโครงการ)
ดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์	4,394	ร้อยละ 91.1	ร้อยละ 57.2 (ของมูลค่าโครงการ)
ดิ เอส สุขุมวิท 36 ⁽¹⁾	6,521	ร้อยละ 59.9	ไตรมาส 4 ปี 2563
อีส สุขุมวิท 43	1,936	ร้อยละ 38.4	ไตรมาส 4 ปี 2565
สันติบุรี เดอะ เรสซิเดนเชส	6,433	ร้อยละ 15.0	N/A

หมายเหตุ:

(1) โครงการพัฒนาภายใต้กิจการร่วมค้ากับบริษัทชั้นนำจากต่างประเทศ โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51

ในปี 2562 แม้ว่าสถานการณ์ที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงไม่ฟื้นตัวเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจ และมาตรการสินเชื่อธนาคารพาณิชย์ที่เข้มงวดขึ้น อย่างไรก็ดี การโอนกรรมสิทธิ์โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยที่พัฒนาภายใต้สิงห์ เอสเตท ยังเป็นได้ด้วยดี ดังจะเห็นได้จากโครงการ ดิ เอส แอท สิงห์ คอมเพล็กซ์ ที่เริ่มการโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนกันยายน 2562 มียอดโอนสะสมถึงร้อยละ 57.2

ณ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทเนอวานา ไดอิจ จำกัด (มหาชน) (NVD) พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ โฮมออฟฟิส และคอนโดมิเนียมรวม 16 โครงการ มูลค่า 21,720 ล้านบาท และมูลค่าโครงการคงเหลือ รวมประมาณ 12,029 ล้านบาท

มูลค่าโครงการคอนโดมิเนียมที่พัฒนาภายใต้กลุ่มบริษัทเนอวานา ไดอิจ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ยอดขาย	ประมาณการ การโอน/ยอดโอน
บันยันทรี เรสซิเดนซ์ ริเวอร์ไซด์ กรุงเทพฯ	6,660	ร้อยละ 35.7	ร้อยละ 26.1 (ของมูลค่าโครงการ)
เดอะ โมส อีสรภาพ	701	ร้อยละ 84.5	ไตรมาส 1 ปี 2564

ธุรกิจโรงแรม

ภายหลังจากการปรับโครงสร้างธุรกิจในปลายปี 2561 โดยบริษัทฯ ได้โอนธุรกิจโรงแรมทั้งหมดมาอยู่ภายใต้บริษัท เอส โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) (SHR) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 โดย SHR ได้ออกและเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นการทั่วไป (IPO) ในไตรมาสที่ 3 ปี 2562 และได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยภายหลัง IPO บริษัทฯ ยังคงถือหุ้นใน SHR อยู่ร้อยละ 60

ณ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทฯ ลงทุนในโรงแรมรวม 39 โรงแรม จำนวนห้องพักรวม 4,647 ห้อง ครอบคลุม 5 ประเทศได้แก่ ไทย สาธารณรัฐฟิลิปปินส์ สาธารณรัฐมาเลเซีย และสหราชอาณาจักร ในปี 2562 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจโรงแรมเป็นจำนวนเงิน 3,798 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 48 จากปี 2561 สาเหตุสำคัญจากการรับรู้รายได้จากกลุ่มโรงแรม Outrigger ที่เข้าซื้อในเดือนมิถุนายน 2561 และจากการเปิดให้บริการในเชิงพาณิชย์ของโรงแรม 2 แห่งของโครงการ CROSSROADS เฟส 1 ในเดือนกันยายน 2562 ที่ผ่านมา

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ ลงทุน และบริหารธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ ภายใต้ 4 รูปแบบ ได้แก่

1. โรงแรม 2 แห่งในประเทศไทยที่กลุ่มบริษัทฯ บริหารจัดการภายใต้แบรนด์ของกลุ่มบริษัทฯ เอง ได้แก่ โรงแรม พีพี ไอส์แลนด์ วิลเลจ บีช รีสอร์ท ซึ่งเป็นรีสอร์ทริมชายหาดบนเกาะพีพีตอนในจังหวัดกระบี่ และโรงแรมสันติบุรี เกาะสมุย ซึ่งเป็นรีสอร์ทริมชายหาดบนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (“โรงแรมที่กลุ่มบริษัทฯ บริหารจัดการเอง”)
2. โรงแรม 6 แห่งซึ่งดำเนินการภายใต้แบรนด์ Outrigger โดยโรงแรมเหล่านี้ได้รับการบริหารจัดการภายใต้สัญญาบริหารจัดการโรงแรม ซึ่งประกอบด้วยโรงแรม 2 แห่งในประเทศไทย โรงแรม 2 แห่งในสาธารณรัฐหมู่เกาะฟิลิปปินส์ โรงแรม 1 แห่งในสาธารณรัฐมาเลเซีย และโรงแรมอีก 1 แห่งในสาธารณรัฐมาเลเซีย (“โรงแรม Outrigger”)
3. โรงแรม 2 แห่งซึ่งได้พัฒนาเสร็จเรียบร้อยแล้วซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ CROSSROADS เฟส 1 ใน Emboodhoo Lagoon ในสาธารณรัฐมาเลเซีย ได้แก่ SAii Lagoon Maldives, Curio Collection by Hilton และ Hard Rock Hotel Maldives (“โรงแรมในโครงการ CROSSROADS เฟส 1”)
4. โรงแรมระดับกลางค่อนข้างไประดับบน จำนวน 29 แห่งในสหราชอาณาจักร ดำเนินงานภายใต้แบรนด์ Mercure และ Holiday Inn ซึ่งบริษัทฯ และ FICO UK แต่ละฝ่ายถือสัดส่วนเงินลงทุนคิดเป็นร้อยละ 50 ในการร่วมค้าที่เป็นเจ้าของโรงแรมดังกล่าว (“โรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักร”)

รายได้จากโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักร ซึ่งมีการดำเนินงานในลักษณะการร่วมค้า จะไม่ถูกบันทึกบัญชีในแบบงบการเงินรวมของบริษัทฯ แต่จะบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) ซึ่งบริษัทฯ จะรับรู้ผลการดำเนินงานในรูปแบบของส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนจากการลงทุนในการร่วมค้า

ผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมในแต่ละรูปแบบการบริหารในปี 2562 และปี 2561 ดังต่อไปนี้

โรงแรม	ปี 2561	ปี 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
โรงแรมที่กลุ่มบริษัทฯ บริหารจัดการเอง			
จำนวนโรงแรม	2	2	-
จำนวนห้องพัก ¹	278	297	6.8
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (ร้อยละ)	76	72	(5.3)
ADR (บาท)	8,415	7,777	(7.6)
RevPAR (บาท)	6,401	5,591	(12.7)
โรงแรม Outrigger ²			
จำนวนโรงแรม	6	6	-
จำนวนห้องพัก	859	859	-
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (ร้อยละ)	79	78	(1.3)
ADR (บาท) ³	6,303	5,987	(5.0)
RevPAR (บาท) ³	4,947	4,691	(5.2)
โรงแรมในโครงการ CROSSROADS เฟส 1 ⁴			
จำนวนโรงแรม	N/A	2	-
จำนวนห้องพัก	N/A	376	-
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (ร้อยละ)	N/A	34	-
ADR (บาท) ⁵	N/A	12,572	-
RevPAR (บาท) ⁵	N/A	4,262	-
โรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักร			
จำนวนโรงแรม	29	29	-
จำนวนห้องพัก	3,112	3,115	0.1
% อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	72	70	(2.8)
ADR (บาท) ⁽⁶⁾	2,752	2,665	(3.2)
RevPAR (บาท) ⁽⁶⁾	1,968	1,851	(5.9)

หมายเหตุ:

¹ คำนวณจากจำนวนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของห้องพักทั้งหมดในแต่ละปี ทั้งนี้ ในเดือนพฤษภาคม 2561 กลุ่มบริษัทฯ เปิดให้บริการห้องพักแบบวิลล่าที่มีสระว่ายน้ำ (pool villa) ซึ่งสร้างขึ้นใหม่เพิ่มขึ้น 19 หลัง ภายในโรงแรม สันติบุรี เกาะสมุย จำนวนห้องพักทั้งหมดในโรงแรมจึงเพิ่มขึ้นจากเดิม 77 ห้อง เป็น 96 ห้อง

² SHR ได้ทำการเข้าซื้อกิจการโรงแรม Outrigger ในวันที่ 12 มิถุนายน 2561

³ อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับปี 2561 คือ 32.89 THB/USD 15.52 THB/FJD 0.95THB/MUR และอัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับปี 2562 คือ 31.05 THB/USD 14.41 THB/FJD 0.87 THB/MUR

⁴ เริ่มเปิดให้บริการในเชิงพาณิชย์เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2562

⁵ อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับปี 2562 คือ 31.05 THB/USD

⁶ อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับปี 2561 คือ 41.07THB/GBP และ อัตราแลกเปลี่ยนที่ใช้คำนวณสำหรับปี 2562 คือ 39.65THB/GBP

โดยภาพรวมของธุรกิจโรงแรมสำหรับปี 2562 ในส่วนของโรงแรมที่กลุ่มบริษัทฯ บริหารจัดการเอง มีผลประกอบการที่ลดลงของทั้งโรงแรม ฟิฟิ โฮสเทลแลนด์ วิลเลจ บีช รีสอร์ท และโรงแรมสันติบุรี เกาะสมุย ซึ่งได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของสถานะเศรษฐกิจและการแข่งขันของโรงแรมบนเกาะสมุย และค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้น ส่วนโรงแรม Outrigger การเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงานในปี 2562 มีสาเหตุหลักจากอัตราการเข้าพักที่ลดลงของโรงแรม Castaway Island, Fiji Resort และการลดลงของ ADR ของ Outrigger Koh Samui Beach Resort จากการแข่งขันของโรงแรมบนเกาะสมุย ในส่วนของโรงแรมในโครงการ CROSSROADS เฟส 1 ซึ่งเริ่มเปิดให้บริการในเดือนกันยายน 2562 ทั้งอัตราการเข้าพักเฉลี่ยและ ADR ยังอยู่ในระดับเริ่มต้น ส่วนโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ ในสหราชอาณาจักร การเปลี่ยนแปลงของผลการดำเนินงานในปี 2562 มีสาเหตุหลักจากการชะลอตัวของสถานะเศรษฐกิจในสหราชอาณาจักร

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ และบริษัทในเครือมีอาคารเพื่อการค้าให้เช่าทั้งสิ้น 3 อาคาร ได้แก่ โครงการอาคารสำนักงานให้เช่าชั้นทาวเวอร์ส โครงการเดอะ โลท์เฮาส์ ซึ่งเป็นพื้นที่ค้าปลีกขนาดเล็ก และโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ อสังหาริมทรัพย์ประเภท Mixed-use (อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก) ซึ่งเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการในเดือนธันวาคม ปี 2561

ในปี 2562 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าจำนวน 696 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน การเพิ่มขึ้นดังกล่าวสะท้อนรายได้ค่าเช่าจากโครงการสิงห์ คอมเพล็กซ์ สุทธิจากการลดลงของรายได้จากการทยอยรับรู้มูลค่าสิทธิการเช่าระยะยาวในพื้นที่อาคารสำนักงานของอาคารชั้นทาวเวอร์สที่ขายให้กับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เอสไพรม์โกรท (SPRIME) ซึ่งมีขนาดกองทุน 5,717.5 ล้านบาท ตลอดระยะเวลา 30 ปี เริ่มตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี 2562

ผลการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าในปี 2562

อาคาร	ปี 2561	ปี 2562
ชั้นทาวเวอร์ส		
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	64,760*	63,793
อัตราการปล่อยเช่า (ร้อยละ)	93.9	92.4
สิงห์ คอมเพล็กซ์		
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	N/A	58,745
อัตราการปล่อยเช่า (ร้อยละ)	N/A	74.9

*พื้นที่ดังกล่าวประกอบด้วยพื้นที่ให้เช่ากับบุคคลภายนอก 61,155 ตารางเมตร และพื้นที่สำนักงานของบริษัทฯ 3,605 ตารางเมตร

กำไรขั้นต้น

ปี 2562 กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ เท่ากับ 5,033 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 55 จากปี 2561 และอัตรากำไรขั้นต้นสำหรับ ปี 2562 เท่ากับร้อยละ 41 ลดลงจากร้อยละ 43 ในปี 2561 อัตรากำไรที่ลดลงดังกล่าวเป็นผลมาจากธุรกิจโรงแรมเป็นสำคัญ เนื่องจากอัตรากำไรในช่วงเริ่มต้นของโรงแรม 2 แห่งของโครงการ CROSSROADS เฟส 1 ที่เปิดตัวเชิงพาณิชย์ในวันที่ 1 กันยายน 2562 ยังไม่สูงนัก อย่างไรก็ตามอัตรากำไรดังกล่าวจะสูงขึ้นในลำดับถัดไป และค่อนข้างคงที่เมื่อโรงแรมอยู่ในช่วง Stabilized year หรือประมาณ 3 ปี หลังจากเริ่มเปิดดำเนินการ

รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วย ดอกเบี้ยรับ และรายการที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย ค่าตัดจำหน่ายหนี้สินอนุพันธ์ทางการเงิน และรายได้ที่มีได้เกิดเป็นประจำ เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทคิดเป็นจำนวน 1,526 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 56 จากปี 2561 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของค่าโฆษณาสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพักอาศัยและธุรกิจโรงแรม สอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายบุคลากรในส่วนงานสนับสนุน ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ในการประกอบกิจการโรงแรม และค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวกับการดำเนินงาน เช่น ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ในปี 2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหาร 2,072 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 30 จากปี 2561 เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายด้านบุคลากรที่สูงขึ้นตามจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มโรงแรม Outrigger และโครงการ Crossroads

กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯ มีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 369 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจากกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนของหุ้นกู้แปลงสภาพ จำนวน 180 ล้านเหรียญสหรัฐ อย่างไรก็ตาม ในเดือนธันวาคม 2562 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศกับธนาคารพาณิชย์ สำหรับหุ้นกู้ดังกล่าวทั้งจำนวนแล้ว ดังนั้น ทางบริษัทฯ ไม่มีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนนี้

ต้นทุนทางการเงิน

ปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน 816 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 23 จากปี 2561 อันเป็นผลมาจากเงินกู้ระยะยาวที่เพิ่มขึ้นเพื่อใช้ในโครงการระหว่างการพัฒนาและเงินกู้เพื่อเข้าซื้อกิจการกลุ่มโรงแรม Outrigger ทั้งนี้ เงินกู้ยืมดังกล่าวได้รับการชำระแล้ว จากการเพิ่มทุนของ SHR ในเดือนพฤศจิกายน 2562

กำไรสุทธิ

ปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเป็นจำนวนเงิน 1,144 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 11 จากปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากหลายปัจจัย ได้แก่

1. อัตรากำไรของโรงแรม 2 แห่งในโครงการ CROSSROADS เฟส 1 ที่ยังไม่สูงมาก และมีค่าใช้จ่ายในการเตรียมการเปิด (Pre-Operation) ซึ่งถือเป็นรายจ่ายที่ไม่เกิดขึ้นประจำ เนื่องจากเพิ่งเริ่มเปิดดำเนินการ
2. ต้นทุนทางการเงินปรับตัวสูงขึ้นเนื่องจากการขยายกิจการ ทั้งนี้ SHR ได้คืนเงินกู้เพื่อเข้าซื้อกิจการกลุ่มโรงแรม Outrigger จำนวน 5,357.8 ล้านบาทหลังจาก ที่เพิ่มทุนได้สำเร็จในเดือนพฤศจิกายน 2562
3. ภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากการเติบโตของรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและอาคารชุด และ
4. กำไรจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่บริษัทฯ บันทึกในปี 2561 และปี 2562

อนึ่ง ตามหลักมาตรฐานการบัญชี อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งสะท้อนรายได้จากค่าเช่าในปัจจุบัน โดยมูลค่ายุติธรรมจะถูกระเมินมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญ โดยในปี 2562 บริษัทฯ ได้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นเหตุให้บริษัทฯ รับรู้กำไรจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 794 ล้านบาท ในปี 2561 จาก อาคารสำนักงานให้เช่าชั้นทาวเวอร์ส จากโครงสร้างรายได้ที่เพิ่มขึ้น และ 406 ล้านบาท ในปี 2562 จาก อาคารสิงห์ คอมเพล็กซ์ ภายหลังการเริ่มเปิดดำเนินการในช่วงปลายปี 2561

สรุปฐานะทางการเงินรวมและโครงสร้างเงินลงทุน

งบแสดงฐานะการเงินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 67,681 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8,751 ล้านบาท จากสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของ

1. ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จากการซื้อที่ดินเพื่อรองรับโครงการในอนาคต และโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่อยู่ระหว่างการพัฒนา
2. เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอสไพรม์ โกรท (SPRIME) ในสัดส่วนร้อยละ 20
3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพิ่มขึ้นจากพื้นที่ค้าปลีกของโครงการ Crossroads เฟส 1 ที่พัฒนาแล้วเสร็จในปี และการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมของอาคารสิงห์ คอมเพล็กซ์
4. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิ เพิ่มขึ้นจากโรงแรม 2 แห่งของโครงการ CROSSROADS เฟส 1 ที่ได้เปิดให้บริการไปเรียบร้อยแล้วในปี

บริษัทฯ มีหนี้สินรวม 40,085 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,248 ล้านบาท จากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สาเหตุหลักเพิ่มขึ้นจากรายได้รับล่วงหน้าของสิทธิการเช่าระยะยาวในพื้นที่อาคารสำนักงานของอาคารชั้นทาวเวอร์ส ที่ขายให้กับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอส ไพรม์ โกรท (SPRIME) สุทธิจากการคืนเงินกู้ยืมระยะยาวแก่สถาบันการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 27,596 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7,503 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นผลหลักมาจากการนำบริษัท เอส ไฮเทค แอนด์ รีเสิร์ช จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นการทั่วไป (IPO) เป็นจำนวน 7,267 ล้านบาท และจากผลการดำเนินงานรวมเป็นจำนวน 503 ล้านบาท และการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2561 จำนวน 274 ล้านบาท

หน่วย: ล้านบาท	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	การเปลี่ยนแปลง
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,545	5,413	1,868
สินค้าคงเหลือ	7,218	5,371	(1,847)
สินทรัพย์หมุนเวียน	20,779	24,087	3,308
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12,064	13,828	1,764
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ	17,370	19,870	2,500
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	38,150	43,594	5,444
รวมสินทรัพย์	58,930	67,681	8,751
หนี้สินหมุนเวียน	10,754	12,514	1,760
หนี้สินไม่หมุนเวียน	28,083	27,571	(512)
รวมหนี้สิน	38,837	40,085	1,248
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	20,093	27,596	7,503
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	1.53	0.98	
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	1.32	0.77	

อัตราส่วนทางการเงิน

ทั้งสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น และสัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของปี 2562 ที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 จาก 1.53 เท่า เป็น 0.98 เท่า ในปี 2562 และจาก 1.32 เท่า เป็น 0.77 เท่าในปี 2562 ตามลำดับ เป็นผลหลักจากการที่บริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อเข้าซื้อกิจการกลุ่มโรงแรม Outrigger จำนวน 5,357.8 ล้านบาท หลังจากการนำบริษัท เอส ไฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นการทั่วไป (IPO) ถึงแม้บริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินเพิ่มสำหรับการลงทุนในโครงการ CROSSROADS เฟส 1 ก็ตาม