

บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทฯประกอบกิจการในประเทศไทยโดยมีธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 5 อันดับแรก ณ วันที่ 16 มีนาคม 2563 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหุ้นครั้งสุดท้าย มีดังนี้

	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละของทุนชำระแล้ว)*
1. บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)	6.49
2. UBS AG SINGAPORE BRANCH	6.32
3. นายเศรษฐา ทวีสิน	4.66
4. นายวันจักร์ บุณศิริ	3.72
5. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	2.82

\* หุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจำนวน 14,862,734,320 หุ้น หักด้วยหุ้นที่ซื้อคืนตามโครงการซื้อหุ้นคืนเพื่อบริหารทางการเงินของบริษัทจำนวน 720,000,000 หุ้น (ข้อมูล ณ วันที่ 16 มีนาคม 2563)

ที่อยู่บริษัทฯ ตามที่จดทะเบียนคือเลขที่ 475 อาคารสิริภิญโญ ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ต่อมาเมื่อวันที่ 2 เมษายน 2563 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงที่อยู่บริษัทฯ กับกระทรวงพาณิชย์ เป็นเลขที่ 59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110

1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่องทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทจะติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง และจะประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นโดยจะพิจารณابันทกผลกระทบดังกล่าว (ถ้ามี) เมื่อสามารถทำได้

### 1.3 เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทฯ เลื่อนนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดให้อยู่ในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้นข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นข้อมูลทางการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

### 1.4 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวมระหว่างกาล

งบการเงินรวมระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายละเอียดบริษัทย่อย ซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทแสดงได้ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
<u>ถือหุ้น โดยบริษัทฯ</u>				
บริษัท ชนชัย จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริหารและจัดการด้านอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท แสนศิริ ไซน่า จำกัด	หยุดดำเนินการ	ไทย	100	100
บริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท อาณาบรรณ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท พิวรรณา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เรด โลดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
Sansiri Global Investment Pte. Ltd.	ลงทุนในบริษัทอื่น (Holding company)	สิงคโปร์	100	100
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด	โรงแรม	ไทย	100	100
บริษัท ปภานันท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เอ็นอดี แมเนจเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และผู้ถือใบอนุญาตจัดตั้งโรงเรียนสาธิตพัฒนา	ไทย	100	100
บริษัท ศูนย์บุคลากรสาธิตพัฒนา จำกัด	หยุดดำเนินการ	ไทย	100	100
ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

			31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัท สิริวัฒนา โฮลดิ้ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท จีรภาส เรียดดี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท ปารณัท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท สิริ สมาร์ท วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท สิริ เวเนเจอร์ส จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	97	97
	(Holding company)			
Sansiri (US), Inc.	ลงทุนในบริษัทอื่น	สหรัฐอเมริกา	100	100
	(Holding company)			
บริษัท สิริ สมาร์ท ทู จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท สิริ สมาร์ท ทรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท สิริ สมาร์ท โฟร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท สิริพัฒนา ไฟฟ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท สิริ สมาร์ท ไฟฟ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท สิริพัฒนา ซิกซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท สิริพัฒนา เซเว่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี โฟร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
<u>ถือหุ้นผ่านบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</u>				
บริษัท คิวที ไคฟ์สไตล์ จำกัด	ให้บริการจัดการกิจกรรมพิเศษต่าง ๆ	ไทย	100	100
บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท คิวอีดับเบิลยู (ไทยแลนด์) จำกัด	หยุดดำเนินการ	ไทย	70	70
<u>ถือหุ้นผ่านบริษัท เอ็นอีดี แมเนจเม้นท์ จำกัด</u>				
โรงเรียนสาธิตพัฒนา	กิจการโรงเรียน	ไทย	100	100
<u>ถือหุ้นผ่าน Sansiri Global Investment Pte. Ltd.</u>				
Sansiri Guernsey (2009) Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	Guernsey	100	100
Sansiri Guernsey (2015) Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	Guernsey	100	100
Sansiri International Pte. Ltd.	สำนักงานบริหารส่วนกลาง และจัดการบริษัทย่อยในประเทศสิงคโปร์	สิงคโปร์	100	100
<u>ถือหุ้นผ่าน Sansiri (US), Inc.</u>				
Standard International Holdings, LLC	ลงทุนในบริษัทอื่น	สหรัฐอเมริกา	61	60
	(Holding company)			

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม ร้อยละ
<u>ถือหุ้นผ่าน Standard International Holdings, LLC</u>				
Standard International, LLC	ลงทุนในบริษัทอื่น (Holding company)	สหรัฐอเมริกา	95	96
Standard International Ventures, LLC	ลงทุนในบริษัทอื่น (Holding company)	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard International Properties, LLC	ลงทุนในบริษัทอื่น (Holding company)	สหรัฐอเมริกา	100	100
<u>ถือหุ้นผ่าน Standard International, LLC</u>				
Standard Asia Co.,Ltd.	บริหารกิจการ โรงแรม	ไทย	100	100
Standard International Management, LLC	บริหารกิจการ โรงแรม	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard Miami Employer, LLC	ให้บริการสนับสนุนด้าน การบริหารบุคลากร	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard Downtown Employer, LLC	ให้บริการสนับสนุนด้าน การบริหารบุคลากร	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard Hollywood Employer, LLC	ให้บริการสนับสนุนด้าน การบริหารบุคลากร	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard High Line Employer, LLC	ให้บริการสนับสนุนด้าน การบริหารบุคลากร	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard East Village Employer, LLC	ให้บริการสนับสนุนด้าน การบริหารบุคลากร	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard Retail Employer, LLC	ให้บริการสนับสนุนด้าน การบริหารบุคลากร	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard International Chicago Management, LLC	บริหารกิจการ โรงแรม	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard UK Management, Limited	บริหารกิจการ โรงแรม	สหราชอาณาจักร	100	100
Standard High Line Management, LLC	ให้บริการสนับสนุนด้าน การบริหารบุคลากร	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard International Lisbon Management, LLC	ให้บริการสนับสนุนด้าน การบริหารบุคลากร	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard International Bordeaux Management, LLC	ให้บริการสนับสนุนด้าน การบริหารบุคลากร	สหรัฐอเมริกา	100	100
<u>ถือหุ้นผ่าน Standard International Ventures, LLC</u>				
Standard International BH Investor, LLC	ลงทุนในบริษัทอื่น (Holding company)	สหรัฐอเมริกา	100	100
Bunkhouse Management, LLC	บริหารกิจการ โรงแรม	สหรัฐอเมริกา	51	51
House Fly, LLC	บริหารกิจการภัตตาคาร	สหรัฐอเมริกา	100	100
Bunkhouse California Employer, LLC	ให้บริการสนับสนุนด้าน การบริหารบุคลากร	สหรัฐอเมริกา	100	100
Bunkhouse Motel Management, LLC	บริหารกิจการ โรงแรม	สหรัฐอเมริกา	100	100

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
			ร้อยละ	ร้อยละ
Standard Retail, LLC	ลงทุนในบริษัทอื่น (Holding company)	สหรัฐอเมริกา	100	100
SL Goods, LLC	ผู้จำหน่ายสินค้าภายใต้ชื่อ “Standard”	สหรัฐอเมริกา	100	100
SL E-Commerce, LLC	ให้บริการขายสินค้าผ่าน ช่องทางอิเล็กทรอนิกส์	สหรัฐอเมริกา	100	100
SL Hollywood Shop, LLC	ธุรกิจค้าปลีก	สหรัฐอเมริกา	100	100
SL DTLA Shop, LLC	ธุรกิจค้าปลีก	สหรัฐอเมริกา	100	100
<u>ถือหุ้นผ่าน Standard International Properties, LLC</u>				
Standard Mexico City Holdings, LLC	ลงทุนในบริษัทอื่น (Holding company)	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard Mexico City S de RL de CV	บริหารกิจการโรงแรม ลงทุนในบริษัทอื่น (Holding company)	เม็กซิโก	100	100
Standard Mexico City Optionee, LLC	(Holding company)	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard Milan, SRL	บริหารกิจการโรงแรม	อิตาลี	100	100

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทในระหว่างงวดปัจจุบันแสดงในหมายเหตุ 11 และ 12

### 1.5 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2562) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบการเงินของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี



(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์ และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์ อ่างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน

กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติครั้งแรกโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบของเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุ 2

**แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)**

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว

แนวปฏิบัติทางการบัญชีดังกล่าวได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 และมีผลบังคับใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินของกลุ่มบริษัทที่มีรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

กลุ่มบริษัทเลือกใช้มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีดังต่อไปนี้

- เลือกที่จะไม่ต้องนำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ไปในอนาคต (Forward-looking information) มาใช้วัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ในกรณีที่กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
- เลือกที่จะวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563
- เลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ COVID-19 มาเป็นข้อมูลในการประมาณการความเสี่ยงของกำไรทางภาษีที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเพื่อที่จะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี
- เลือกที่จะไม่นำข้อมูลจากสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์
- เลือกที่จะไม่นำข้อมูลสถานการณ์ COVID-19 ที่อาจจะกระทบต่อการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตมาใช้ประกอบการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม

## 1.6 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ยกเว้นการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเรื่องเครื่องมือทางการเงินและสัญญาเช่า

### 1.6.1 เครื่องมือทางการเงิน

#### *การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่า*

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือราคาทุนตัดจำหน่าย การจัดประเภทดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มบริษัทในการจัดการสินทรัพย์ และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ในบางกรณีกลุ่มบริษัทสามารถเลือกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นซึ่งจะไม่สามารถโอนไปเป็นกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

ตราสารอนุพันธ์จัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

#### *การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน*



(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคา  
ทุนตัดจำหน่าย โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการซื้อขายด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัท  
พิจารณาการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นระดับ และกำหนด  
วิธีการวัดค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตและการคำนวณดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันในแต่ละระดับ  
โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้การค้าหรือสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการ  
จัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ซึ่งกลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณา  
ค่าเพื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ

## 1.6.2 สัญญาเช่า

### *สินทรัพย์สิทธิการใช้*

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคา  
ทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการซื้อขายสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สิน  
ตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่า  
จากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่  
สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

หากกลุ่มบริษัทไม่มีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่าความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงจะถูกโอน  
ให้แก่กลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกคิดค่าเสื่อมราคาโดยวิธีเส้นตรง  
นับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดของอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้หรือ  
วันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าแล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน

### *หนี้สินตามสัญญาเช่า*

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้อง  
จ่ายตามสัญญาเช่า คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม  
ของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้น โดย  
สะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงโดยสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระ  
แล้ว นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงหรือ  
ประเมินสัญญาเช่าใหม่

### *สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ*

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่ม  
มีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุ  
สัญญาเช่า

## 2. ผลจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมามาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 1.5 กลุ่มบริษัทได้นำมามาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติในระหว่างงวดปัจจุบัน โดยกลุ่มบริษัทได้เลือกปรับผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบต่อกำไรสะสมต้นงวดปี 2563 จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมามาตรฐานเหล่านี้มาถือปฏิบัติ แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2562	ผลกระทบจาก		
		มาตรฐานการ		1 มกราคม 2563
		รายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทาง การเงิน	มาตรฐานการ รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>				
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินลงทุนชั่วคราว	340,785	(340,785)	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	197,647	-	(112,433)	85,214
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	62,843,673	(155,467)	-	62,688,206
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	340,785	-	340,785
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	1,550,177	-	1,550,177
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	841,308	(841,308)	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	324,949	-	232,670	557,619
ที่ดินรอการพัฒนา	17,944,398	(105,705)	-	17,838,693
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,663,188	-	(14,530)	2,648,658
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	66,690	1,849,093	1,915,783
สิทธิการเช่า	195,941	-	(195,941)	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	1,244,675	19,793	-	1,264,468
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	327,596	(66,690)	-	260,906
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - ครบกำหนด				
ชำระภายในหนึ่งปี	1,328,561	(23,731)	-	1,304,830
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด				
ชำระภายในหนึ่งปี	-	-	137,348	137,348

## (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ผลกระทบจาก			
	มาตรฐานการ รายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทาง การเงิน		มาตรฐานการ รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	
	31 ธันวาคม 2562			1 มกราคม 2563
หนี้สินหมุนเวียนอื่น - อื่นๆ	456,465	-	(4,646)	451,819
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - สุทธิจาก				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,415,564	(110,676)	-	3,304,888
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่				
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	1,633,948	1,633,948
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	169,759	-	(7,791)	161,968
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
กำไรสะสม	11,628,179	(101,412)	-	11,526,767
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น -				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(565,051)	703,309	-	138,258

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ผลกระทบจาก			
	มาตรฐานการ รายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทาง การเงิน		มาตรฐานการ รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	
	31 ธันวาคม 2562			1 มกราคม 2563
<b>งบแสดงฐานะการเงิน</b>				
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินลงทุนชั่วคราว	340,785	(340,785)	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	62,487	-	(5,975)	56,512
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	42,626,610	(46,175)	-	42,580,435
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	340,785	-	340,785

## (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ผลกระทบจาก			
	มาตรฐานการ		มาตรฐานการ	
	รายงานทางการเงิน	มาตรฐานการ	รายงานทางการเงิน	
	กลุ่มเครื่องมือทาง	รายงานทางการเงิน		
31 ธันวาคม 2562	การเงิน	ฉบับที่ 16	1 มกราคม 2563	
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	345,169	-	345,169
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	317,369	(317,369)	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	289,740	-	47,517	337,257
ที่ดินรอการพัฒนา	15,548,958	(105,705)	-	15,443,253
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,777,900	-	(14,530)	1,763,370
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	66,690	1,428,809	1,495,499
สิทธิการเช่า	28,587	-	(28,587)	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	473,835	10,963	-	484,798
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	209,037	(66,690)	-	142,347
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - ครบกำหนด				
ชำระภายในหนึ่งปี	1,328,561	(23,731)	-	1,304,830
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด				
ชำระภายในหนึ่งปี	-	-	110,583	110,583
หนี้สินหมุนเวียนอื่น - อื่น ๆ	330,880	-	(4,646)	326,234
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - สุทธิจาก				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,520,681	(45,532)	-	1,475,149
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่				
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	1,329,088	1,329,088
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	89,837	-	(7,791)	82,046
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	8,264,817	(66,094)	-	8,198,723
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น -				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	22,240	-	22,240

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

## 2.1 เครื่องมือทางการเงิน

รายละเอียดผลกระทบที่มีต่อกำไรสะสมและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติครั้งแรก แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
การวัดมูลค่าของตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดินด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย	(101,412)	(66,094)
ผลกระทบต่อกำไรสะสมจากการนำมาตรฐานการรายงานทาง การเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติ	(101,412)	(66,094)
การวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนของ บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน	703,309	22,240
ผลกระทบต่อกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากการนำมาตรฐาน การรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติ	703,309	22,240

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 การจัดประเภทและวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เปรียบเทียบกับการจัดประเภทและมูลค่าตามบัญชีเดิม แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

มูลค่าตามบัญชีเดิม	งบการเงินรวม		
	การวัดมูลค่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9		
	มูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุน ตัดจำหน่าย	รวม
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563</b>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,131,829	-	2,131,829
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น/เงินลงทุนชั่วคราว	340,785	-	340,785
ลูกหนี้การค้า	1,115,893	-	1,115,893
ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	280,000	-	280,000
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	200,000	-	200,000
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7,245,488	-	7,245,488
ตัวเงินรับและเงินให้กู้ยืมระยะยาว	138,258	-	138,258
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น/เงินลงทุนระยะยาวอื่น	841,308	1,550,177	1,550,177
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	149,417	-	82,727
<b>รวมสินทรัพย์ทางการเงิน</b>	<b>12,442,978</b>	<b>1,550,177</b>	<b>11,534,980</b>
			<b>13,085,157</b>

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

มูลค่าตามบัญชีเดิม	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	การวัดมูลค่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9		
	มูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุน ตัดจำหน่าย	รวม
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563</b>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	921,670	-	921,670
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น/เงินลงทุนชั่วคราว	340,785	-	340,785
ลูกหนี้การค้า	968,649	-	968,649
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14,392,420	-	14,392,420
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	2,000	-	2,000
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น/เงินลงทุนระยะยาวอื่น	317,369	345,169	345,169
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	149,417	-	82,727
<b>รวมสินทรัพย์ทางการเงิน</b>	<b>17,092,310</b>	<b>345,169</b>	<b>16,708,251</b>
			<b>17,053,420</b>

## 2.2 สัญญาเช่า

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานด้วยมูลค่าปัจจุบันของเงินจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 สำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน กลุ่มบริษัทรับรู้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าตามบัญชีเดิมก่อนวันที่นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าที่เปิดเผย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	2,591,701	1,915,817
หัก: สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ	(35,624)	(34,343)
หัก: สัญญาที่พิจารณาเป็นสัญญาบริการ	(7,022)	(7,022)
หัก: อื่น ๆ	(43,414)	(13,192)
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายรอดัดบัญชี	(746,782)	(434,026)
หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	1,758,859	1,427,234
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	12,437	12,437
หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,771,296	1,439,671
ประกอบด้วย		
หนี้สินตามสัญญาเช่าหมุนเวียน	137,348	110,583
หนี้สินตามสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	1,633,948	1,329,088
	1,771,296	1,439,671

รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุง	305,878	-
อาคารและส่วนปรับปรุง	1,541,389	1,429,905
ยานพาหนะ	68,516	65,594
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	1,915,783	1,495,499
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	232,670	47,517
รวม	2,148,453	1,543,016



(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

### 3. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

3.1 ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบริษัทเหล่านั้น โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

รายละเอียดของบริษัทย่อย กิจการร่วมค้าและบริษัทร่วมแสดงอยู่ในหมายเหตุ 1.4 หมายเหตุ 11 หมายเหตุ 12.1 และหมายเหตุ 13.1 ตามลำดับ ส่วนกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น ๆ เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยการมีกรรมกรร่วมกัน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2563	2562	2563	2562	
<b>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</b>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้จากการขายสังหาริมทรัพย์	-	-	13,665	7,136	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่มในอัตราร้อยละ 51 ถึง 54 (2562: ร้อยละ 50)
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	-	-	13,616	7,244	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่มในอัตราร้อยละ 5
รายรับค่าบริการธุรกิจและค่าบริการโครงการ	-	-	1,192	1,176	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (1)
ดอกเบี้ยรับ	-	-	68,356	77,898	ร้อยละ 3.50 ต่อปี (2562: 3.50 ต่อปี)
รายได้ค่านายหน้า	-	-	7,724	8,326	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (3)
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	-	-	-	224	ในอัตราให้เช่าแก่ลูกค้าทั่วไป
รายได้จากการใช้พื้นที่สำนักงาน	-	-	4,764	-	ราคาเฉลี่ยตารางเมตรละ 990 บาทต่อเดือน
ค่าบริการโครงการและค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	34,837	15,778	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (2)
ค่านายหน้าจ่าย	-	-	4,288	8,117	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (3)
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	2,381	4,085	ร้อยละ 3.50 ต่อปี (2562: 3.50 ต่อปี)
ค่าที่ปรึกษาและค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	9,428	-	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (4)
<b>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</b>					
รายได้ค่าบริการธุรกิจและค่าบริการโครงการ	436,765	1,174,588	800,579	2,136,966	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (1)
รายได้จากการขายที่ดินและเงินมัดจำที่ดิน	-	29,936	-	59,871	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
รายได้ค่านายหน้า	25,894	40,022	55,573	-	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (3)
ดอกเบี้ยรับ	89,441	81,617	89,441	81,617	ร้อยละ 3.85 - 5.00 ต่อปี (2562: 3.85 - 5.19 ต่อปี)
เงินปันผลรับ	-	235,000	-	235,000	ตามที่ประกาศจ่าย
ซื้อห้องชุด	-	883,324	-	883,324	ราคาเฉลี่ยตารางเมตรละ 65,000 - 242,000 บาท

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2563	2562	2563	2562	
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
ดอกเบี้ยรับ	5,081	-	5,081	-	ร้อยละ 6 ต่อปี
ค่าเช่าสำนักงาน	37,354	-	37,354	-	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (รายละเอียดในหมายเหตุ 32.2)
<u>รายการธุรกิจกับกรรมการและผู้บริหาร</u>					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,217	-	-	-	ราคาตามสัญญาเฉลี่ยตารางเมตรละ 134,000 บาท

ลักษณะรายการนโยบายราคาและสัญญาที่เกี่ยวข้องมีดังนี้

- (1) รายได้ค่าบริหารงานทั่วไปและบริหารงานโครงการคิดในราคาต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม และปันส่วนให้แก่บริษัทย่อยและการร่วมค้าตามเกณฑ์รายได้และเกณฑ์ต้นทุนโครงการ ตามลำดับ
- (2) ค่าบริหารโครงการจ่ายแก่บริษัทย่อยคิดเป็นรายเดือนในอัตราที่ขึ้นอยู่กับขนาดของแต่ละโครงการและค่าบริการอื่นคิดตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
- (3) ค่านายหน้าจากการขายโครงการคิดในอัตราร้อยละ 0.75 ถึงร้อยละ 2.14 ของราคาขายตามสัญญา โดยแบ่งชำระเมื่อลูกค้าทำสัญญาและเมื่อมีการโอนอสังหาริมทรัพย์
- (4) ค่าที่ปรึกษาคิดตามขั้นความสำเร็จของงานตามอัตราที่ระบุในสัญญาและค่าใช้จ่ายอื่นคิดตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

### 3.2 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานของกรรมการผู้บริหารดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ผลประโยชน์ระยะสั้น	25,989	41,140
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,012	1,062
รวม	27,001	42,202

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

3.3 ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
<b><u>สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น/เงินลงทุนชั่วคราว - หุ้นกู้ระยะสั้น</u></b>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	345,812	340,731	345,812	340,731
<b>รวม</b>	<b>345,812</b>	<b>340,731</b>	<b>345,812</b>	<b>340,731</b>
<b><u>ลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ</u></b>				
บริษัทย่อย	-	-	85,557	63,624
การร่วมค้า	1,823,955	1,725,711	1,823,250	1,672,742
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	7,321	-	7,321
<b>รวม</b>	<b>1,823,955</b>	<b>1,733,032</b>	<b>1,908,807</b>	<b>1,743,687</b>
<b><u>ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า</u></b>				
บริษัทย่อย	-	-	-	63
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	563	5,975	563	5,975
<b>รวม</b>	<b>563</b>	<b>5,975</b>	<b>563</b>	<b>6,038</b>
<b><u>สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - ลูกหนี้อื่น</u></b>				
บริษัทย่อย	-	-	20,362	219
การร่วมค้า	146	11,580	146	11,580
<b>รวม</b>	<b>146</b>	<b>11,580</b>	<b>20,508</b>	<b>11,799</b>
<b><u>สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น-งานบริหารโครงการระหว่างทำ</u></b>				
การร่วมค้า	275,643	318,651	275,643	318,651
<b>รวม</b>	<b>275,643</b>	<b>318,651</b>	<b>275,643</b>	<b>318,651</b>
<b><u>เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u></b>				
บริษัทย่อย	-	-	8,560,798	7,146,932
การร่วมค้า	6,281,391	7,245,488	6,281,391	7,245,488
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,000	5,000	-	-
<b>รวม</b>	<b>6,286,391</b>	<b>7,250,488</b>	<b>14,842,189</b>	<b>14,392,420</b>
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(5,000)	(5,000)	-	-
<b>สุทธิ</b>	<b>6,281,391</b>	<b>7,245,488</b>	<b>14,842,189</b>	<b>14,392,420</b>
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,569,500	1,706,400	2,569,500	1,706,400
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	3,711,891	5,539,088	12,272,689	12,686,020
<b>รวม</b>	<b>6,281,391</b>	<b>7,245,488</b>	<b>14,842,189</b>	<b>14,392,420</b>

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
<b>ดอกเบี้ยค้างรับ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	36,413	25,393
การร่วมค้า	84,315	80,180	84,315	80,180
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	333	333	-	-
<b>รวม</b>	<b>84,648</b>	<b>80,513</b>	<b>120,728</b>	<b>105,573</b>
หัก: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(333)	(333)	-	-
<b>สุทธิ</b>	<b>84,315</b>	<b>80,180</b>	<b>120,728</b>	<b>105,573</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - เงินประกันการเช่าสำนักงาน</b>				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	149,417	146,410	149,417	146,410
<b>รวม</b>	<b>149,417</b>	<b>146,410</b>	<b>149,417</b>	<b>146,410</b>
<b>เจ้าหนี้การค้า</b>				
บริษัทย่อย	-	-	43,319	42,854
การร่วมค้า	1,310	23,132	1,310	23,132
<b>รวม</b>	<b>1,310</b>	<b>23,132</b>	<b>44,629</b>	<b>65,986</b>
<b>เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัทย่อย	-	-	233,812	347,663
<b>รวม</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>233,812</b>	<b>347,663</b>
<b>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</b>				
บริษัทย่อย	-	-	696	943
<b>รวม</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>696</b>	<b>943</b>
<b>ค้างวัดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้</b>				
บริษัทย่อย	-	-	12,511	-
กรรมการ	500	-	500	-
<b>รวม</b>	<b>500</b>	<b>-</b>	<b>13,011</b>	<b>-</b>
<b>เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า</b>				
บริษัทย่อย	-	-	15,658	20,321
การร่วมค้า	1,095,972	1,107,842	1,095,972	1,107,842
<b>รวม</b>	<b>1,095,972</b>	<b>1,107,842</b>	<b>1,111,630</b>	<b>1,128,163</b>

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

3.4 ในระหว่างงวด เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

เงินให้กู้ยืม	งบการเงินรวม			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	ในระหว่างงวด		
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
<b>การร่วมค้า</b>				
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स จำกัด	192.19	17.00	-	209.19
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ตรี จำกัด	256.00	13.00	-	269.00
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स โฟร์ จำกัด	192.00	-	(40.00)	152.00
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ไฟฟ์ จำกัด	71.00	4.00	-	75.00
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ซิกซ์ จำกัด	783.00	-	(70.00)	713.00
บริษัท นูโวไลน์ เอเจนซี่ จำกัด	525.50	77.00	-	602.50
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स อีเลฟเว่น จำกัด	574.00	60.00	●	614.00
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ทเวลฟ์ จำกัด	513.00	190.00	●	343.00
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स เซอร์ทีน จำกัด	543.00	89.60	-	632.60
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स โฟร์ทีน จำกัด	141.00	50.00	(105.00)	86.00
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ฟิฟทีน จำกัด	527.00	1.00	(528.00)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ซิกซ์ทีน จำกัด	267.00	-	-	267.00
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स เซเวนทีน จำกัด	33.00	12.00	-	45.00
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ไนน์ทีน จำกัด	308.00	20.00	-	328.00
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ทเวนตี จำกัด <sup>(1)</sup>	171.00	2.00	(173.00)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ทเวนตี วัน จำกัด	454.00	29.00	-	483.00
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ทเวนตี ทู จำกัด	262.00	4.00	(39.00)	227.00
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ทเวนตี ตรี จำกัด	114.00	22.00	-	136.00
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ทเวนตี โฟร์ จำกัด <sup>(1)</sup>	85.00	-	(85.00)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด <sup>(1)</sup>	90.00	-	(90.00)	-
บริษัท สิริพัฒน์ ตรี จำกัด	147.00	24.00	(5.00)	166.00
บริษัท สิริ ทีเค วัน จำกัด	189.70	-	(147.00)	42.70
บริษัท สิริ ทีเค ทู จำกัด	354.20	83.30	-	437.50
บริษัท สิริ ทีเค ตรี จำกัด	329.00	-	-	329.00
บริษัท สิริ ทีเค โฟร์ จำกัด	123.90	-	-	123.90
<b>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
บริษัท รีเจนซี่ วรณ จำกัด	5.00	-	-	5.00
<b>รวม</b>	<b>7,250.49</b>	<b>697.90</b>	<b>(1,662.00)</b>	<b>6,286.39</b>

<sup>(1)</sup> เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในระหว่างไตรมาสที่ 1 ปี 2563

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: ล้านบาท)

เงินให้กู้ยืม	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	ในระหว่างงวด		
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
<b>บริษัทย่อย</b>				
บริษัท อาณาสุวรรณ จำกัด	825.77	50.58	(180.75)	695.60
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	151.31	188.54	(100.86)	238.99
บริษัท พิวรรณา จำกัด	1,225.34	254.92	(66.55)	1,413.71
บริษัท เรด โลตัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	47.31	(2.78)	44.53
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด	319.41	11.19	-	330.60
บริษัท เอ็นอีดี แมเนจเม้นท์ จำกัด	364.08	69.38	-	433.46
บริษัท แสนศิริ ไชนา จำกัด	5.60	-	-	5.60
บริษัท สิริวัฒนา โฮลดิ้ง จำกัด	608.37	5.79	-	614.16
บริษัท จีรภาส เรียลตี้ จำกัด	1,369.64	293.33	-	1,662.97
บริษัท ปารณท์ จำกัด	786.19	136.88	-	923.07
บริษัท สิริ สมาร์ท วัน จำกัด	8.11	0.02	(1.87)	6.26
บริษัท สิริ สมาร์ท ทู จำกัด	190.76	18.52	(39.01)	170.27
บริษัท สิริ สมาร์ท ทรี จำกัด	953.92	35.73	(4.27)	985.38
บริษัท สิริ สมาร์ท ไฟฟ์ จำกัด	177.43	2.88	(5.10)	175.21
บริษัท สิริพัฒน์ ไฟฟ์ จำกัด	126.00	4.00	-	130.00
บริษัท สิริพัฒน์ ซิกซ์ จำกัด	35.00	-	-	35.00
บริษัท บีทีเอส แสนศิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด <sup>(1)</sup>	-	346.00	-	346.00
บริษัท บีทีเอส แสนศิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี โฟร์ จำกัด <sup>(1)</sup>	-	170.00	-	170.00
บริษัท บีทีเอส แสนศิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด <sup>(1)</sup>	-	180.00	-	180.00
<b>การร่วมค้า</b>				
บริษัท บีทีเอส แสนศิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด	192.19	17.00	-	209.19
บริษัท บีทีเอส แสนศิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด	256.00	13.00	-	269.00
บริษัท บีทีเอส แสนศิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	192.00	-	(40.00)	152.00
บริษัท บีทีเอส แสนศิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	71.00	4.00	-	75.00
บริษัท บีทีเอส แสนศิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	783.00	-	(70.00)	713.00
บริษัท นูโวไลน์ เอเจนซี จำกัด	525.50	77.00	-	602.50
บริษัท บีทีเอส แสนศิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเวน จำกัด	574.00	60.00	(20.00)	614.00
บริษัท บีทีเอส แสนศิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	513.00	190.00	(360.00)	343.00
บริษัท บีทีเอส แสนศิริ โฮลดิ้ง เฮอร์ทีน จำกัด	543.00	89.60	-	632.60
บริษัท บีทีเอส แสนศิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	141.00	50.00	(105.00)	86.00
บริษัท บีทีเอส แสนศิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	527.00	1.00	(528.00)	-
บริษัท บีทีเอส แสนศิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	267.00	-	-	267.00
บริษัท บีทีเอส แสนศิริ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด	33.00	12.00	-	45.00

<sup>(1)</sup> เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในระหว่างไตรมาสที่ 1 ปี 2563

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: ล้านบาท)

เงินให้กู้ยืม	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	ในระหว่างงวด		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	308.00	20.00	-	328.00
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด <sup>(1)</sup>	171.00	2.00	(173.00)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี วัน จำกัด	454.00	29.00	-	483.00
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ทู จำกัด	262.00	4.00	(39.00)	227.00
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ทรี จำกัด	114.00	22.00	-	136.00
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี โฟร์ จำกัด <sup>(1)</sup>	85.00	-	(85.00)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด <sup>(1)</sup>	90.00	-	(90.00)	-
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	147.00	24.00	(5.00)	166.00
บริษัท สิริ ทีเค วัน จำกัด	189.70	-	(147.00)	42.70
บริษัท สิริ ทีเค ทู จำกัด	354.20	83.30	-	437.50
บริษัท สิริ ทีเค ทรี จำกัด	329.00	-	-	329.00
บริษัท สิริ ทีเค โฟร์ จำกัด	123.90	-	-	123.90
รวม	14,392.42	2,512.97	(2,063.19)	14,842.20

<sup>(1)</sup> เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในระหว่างไตรมาสที่ 1 ปี 2563

(หน่วย: ล้านบาท)

เงินกู้ยืมจาก	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	ในระหว่างงวด		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
<b>บริษัทย่อย</b>				
บริษัท ปภานัน จำกัด	1.13	-	(0.69)	0.44
บริษัท ชนชัย จำกัด	208.37	19.39	(7.39)	220.37
บริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	13.00	-	13.00
บริษัท เรด โลตัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	138.16	-	(138.16)	-
รวม	347.66	32.39	(146.24)	233.81

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ที่ไม่มีหลักประกัน  
ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถามและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 3.50 ถึง 5.00 ต่อปี (31 ธันวาคม 2562:  
ร้อยละ 3.50 ถึง 5.19 ต่อปี)

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

4. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น / เงินลงทุนชั่วคราว

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
กองทุนเปิดตราสารหนี้ระยะสั้น	0.05	0.05
หุ้นกู้ระยะสั้น	350.00	350.00
หัก: ส่วนลด	(4.18)	(9.27)
หุ้นกู้ระยะสั้นสุทธิ	345.82	340.73
รวม	345.87	340.78

5. ลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ

ลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วย

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
ลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ลูกหนี้การค้า				
อายุหนึ่งค่างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	0.07	50.58	-	-
ค้ำชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	65.32	826.43	88.03	852.00
3 - 6 เดือน	691.00	-	715.55	2.70
6 - 12 เดือน	-	1.94	24.58	22.36
มากกว่า 12 เดือน	-	-	13.08	12.55
รายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ - ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,067.57	854.08	1,067.57	854.08
รวมลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,823.96	1,733.03	1,908.81	1,743.69



(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
<b>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</b>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	49.41	47.72	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	92.31	181.20	18.30	79.01
3 - 6 เดือน	23.02	6.88	14.91	4.18
6 - 12 เดือน	7.29	18.35	4.67	6.10
มากกว่า 12 เดือน	66.05	56.94	22.46	20.93
รวม	238.08	311.09	60.34	110.22
หัก: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(88.79)	(74.15)	(40.64)	(31.19)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	149.29	236.94	19.70	79.03
รวมลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ - สุทธิ	1,973.25	1,969.97	1,928.51	1,822.72

## 6. เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อย (ผู้รับซื้อฝาก) ได้ทำสัญญาขายฝากที่ดินกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง (ผู้ขายฝาก) ซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดยมีมูลค่าตามสัญญาคิดเป็นจำนวนเงิน 200 ล้านบาท ครบกำหนดชำระคืน (ไถ่คืน) ภายในวันที่ 13 มิถุนายน 2563 และมีมูลค่าการจ่ายชำระเมื่อครบกำหนด (คืนไถ่) เป็นจำนวนเงิน 212 ล้านบาท หากสิ้นสุดสัญญาขายฝากที่ดินแล้วผู้ขายฝากไม่ชำระคืน (ไถ่คืน) ที่ดินดังกล่าวจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อยทันที

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 จำนวนเงินที่บริษัทย่อยจ่ายให้บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ตามสัญญาขายฝากที่ดิน แสดงเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

## 7. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
ที่ดิน	17,394.66	15,428.40	11,189.91	10,016.45
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	43,878.64	41,209.74	28,581.20	27,650.96
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	6,032.41	7,068.08	3,997.43	5,438.83
รวม	67,305.71	63,706.22	43,768.54	43,106.24
หัก: สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลง ของมูลค่าโครงการ	(862.31)	(862.55)	(479.63)	(479.63)
สุทธิ	66,443.40	62,843.67	43,288.91	42,626.61

- 7.1 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 ที่ดินรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างของ โครงการของกลุ่มบริษัท ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี 52,159 ล้านบาท และ 48,831 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 31,429 ล้านบาท และ 30,843 ล้านบาท ตามลำดับ) ได้จัดจ้างเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร และภาระผูกพันตามสัญญาอื่น
- 7.2 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 ประมาณการค่าใช้จ่ายในการพัฒนาและก่อสร้าง ที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อให้โครงการที่เปิดแล้วเสร็จสมบูรณ์ (ไม่รวมต้นทุนของ ที่ดินและงานก่อสร้างที่บันทึกไปแล้ว) คิดเป็นเงินประมาณ 70,231 ล้านบาท และ 69,924 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 47,863 ล้านบาท และ 48,434 ล้านบาท ตามลำดับ)
- 7.3 ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืม เข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 414 ล้านบาท และ 262 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 285 ล้านบาท และ 169 ล้านบาท ตามลำดับ) อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนสำหรับ งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 เท่ากับร้อยละ 3.59 และร้อยละ 3.54 ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ร้อยละ 3.59 และร้อยละ 3.51 ตามลำดับ)

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

- 7.4 รายการขาดทุนจากการลดมูลค่าต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและที่ดินรอการพัฒนาสำหรับ (โอนกลับ) งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (หมายเหตุ 7)	(3.00)	(18.50)	-	43.50
ที่ดินรอการพัฒนา (หมายเหตุ 15)	(52.49)	-	-	-
รวม	(55.49)	(18.50)	-	43.50

- 7.5 ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของกลุ่มบริษัท

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
มูลค่าการซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญาแล้ว	99,219	161,430	63,522	81,682
มูลค่ารวมของโครงการโดยประมาณ	169,888	235,364	113,499	134,585
อัตราส่วนของมูลค่าซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญา	58.40%	68.59%	55.97%	60.69%
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	4,592	4,563	1,052	1,210

8. สินทรัพย์ที่รับรู้จากต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	847,513	193,014
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	53,620	26,197
รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในการขาย	(39,351)	(28,337)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	861,782	190,874

9. <sup>+</sup> **ตัวเงินรับและเงินให้กู้ยืมระยะยาว**

**ตัวเงินรับ**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทย่อยทางอ้อมมีตัวเงินรับและดอกเบี้ยค้างรับกับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน  
แห่งหนึ่งจำนวน 4.2 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (31 ธันวาคม 2562: 4.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ) โดยมีอัตราดอกเบี้ย  
ร้อยละ 6 ต่อปี (31 ธันวาคม 2562: อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี)

**เงินให้กู้ยืมระยะยาว**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 เงินให้กู้ยืมระยะยาวนี้เป็นเงินให้กู้ยืมที่บริษัทฯ ให้กู้ยืมแก่บริษัทในประเทศ  
แห่งหนึ่งจำนวน 1.5 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 2 ล้านบาท) โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.85 ต่อปี  
ครบกำหนดชำระคืนภายในวันที่ 20 สิงหาคม 2563 เงินกู้ยืมนี้ค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัท  
ดังกล่าว

10. **สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น / เงินลงทุนระยะยาวอื่น**

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
<b>เงินลงทุนในบริษัทอื่น</b>				
JustCo Holding (Oversea) Pte. Ltd.	1,071.84	370.60	-	-
Flying Jamon Ltd	207.25	219.75	207.25	219.75
Winkontent AG	137.59	109.79	137.59	109.79
Artsy, Inc.	32.67	30.15	-	-
Huaxing Growth Capital III L.P.	61.97	41.13	-	-
Techmatic Solution Pte. Ltd.	12.08	12.08	-	-
Aspen Digital, Inc.	55.54	51.26	-	-
บริษัท แอปพี คอร์ปอเรชั่น (ประเทศไทย) จำกัด	-	10.00	-	-
อื่นๆ	24.04	19.05	0.33	0.33
<b>รวม</b>	<b>1,602.98</b>	<b>863.81</b>	<b>345.17</b>	<b>329.87</b>
หัก: ค่าเผื่อด้อยค่า				
Flying Jamon Ltd	-	(12.50)	-	(12.50)
บริษัท แอปพี คอร์ปอเรชั่น (ประเทศไทย) จำกัด	-	(10.00)	-	-
รวมค่าเผื่อด้อยค่า	-	(22.50)	-	(12.50)
<b>รวม - สุทธิ</b>	<b>1,602.98</b>	<b>841.31</b>	<b>345.17</b>	<b>317.37</b>

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 กลุ่มบริษัทเลือกวัดมูลค่าตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน  
เบ็ดเสร็จอื่น เนื่องจากกลุ่มบริษัทตั้งใจถือตราสารทุนนี้เพื่อประโยชน์ในระยะยาว (31 ธันวาคม 2562:  
ราคาทุนหักค่าเผื่อด้อยค่า)

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

## 11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงิน เฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)					
	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		เงินลงทุน วิธีราคาทุน	
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563 (ร้อยละ)	31 ธันวาคม 2562 (ร้อยละ)	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
<b>บริษัทย่อย - ลือหุ้นทางตรง</b>						
บริษัท ชนชัย จำกัด	90.00	90.00	100	100	101.52	101.52
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	150.00	150.00	100	100	160.53	160.53
บริษัท แสนศิริ ไรน์ จำกัด	3.00	3.00	100	100	4.52	4.52
บริษัท เอส. ยู. เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด	10.00	10.00	100	100	20.08	20.08
บริษัท อาณาบรรณ จำกัด	2.50	2.50	100	100	2.50	2.50
บริษัท พิวรรณา จำกัด	100.00	100.00	100	100	100.00	100.00
บริษัท เรด โลคัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	20.00	20.00	100	100	20.00	20.00
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด	2.50	2.50	100	100	4.06	4.06
บริษัท ปกานัน จำกัด	20.00	20.00	100	100	20.00	20.00
บริษัท ศูนย์บุคลากรสาธิตพัฒนา จำกัด*	1.00	1.00	100	100	1.00	1.00
บริษัท เอ็นอีดี แมเนจเม้นท์ จำกัด	40.00	40.00	100	100	40.00	40.00
Sansiri Global Investment Pte. Ltd.	(ก)	(ก)	100	100	1,703.89	1,703.89
บริษัท สิริวัฒนา โฮลดิ้ง จำกัด	100.00	100.00	100	100	100.00	100.00
บริษัท จีรภาส เรียดดี้ จำกัด	10.00	10.00	100	100	10.00	10.00
บริษัท ปารณัท จำกัด	10.00	10.00	100	100	10.00	10.00
บริษัท สิริ เวเนเจอร์ส จำกัด	300.00	300.00	97	97	290.00	290.00
บริษัท สิริ สมาร์ท วัน จำกัด	10.00	10.00	100	100	10.00	10.00
Sansiri (US), Inc.	(ข)	(ข)	100	100	3,843.21	3,807.95
บริษัท สิริ สมาร์ท หู จำกัด	50.00	50.00	100	100	50.00	50.00
บริษัท สิริ สมาร์ท ทรี จำกัด	50.00	50.00	100	100	50.00	50.00
บริษัท สิริ สมาร์ท โฟร์ จำกัด	50.00	50.00	100	100	50.00	50.00
บริษัท สิริพัฒนา ไฟฟ์ จำกัด	12.50	12.50	100	100	12.50	12.50
บริษัท สิริ สมาร์ท ไฟฟ์ จำกัด	12.50	12.50	100	100	12.50	12.50
บริษัท สิริพัฒนา ซิกซ์ จำกัด	12.50	12.50	100	100	12.50	12.50
บริษัท สิริพัฒนา เซเว่น จำกัด	1.00	1.00	100	100	1.00	1.00
บริษัท บีทีเอส แสนศิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด	100.00	-	100	-	150.63	-
บริษัท บีทีเอส แสนศิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี โฟร์ จำกัด	50.00	-	100	-	77.55	-
บริษัท บีทีเอส แสนศิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด	50.00	-	100	-	38.85	-
<b>รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย</b>					<b>6,896.84</b>	<b>6,594.55</b>
ค่าเผื่อการลดมูลค่าของเงินลงทุน						
บริษัท สิริ เวเนเจอร์ส จำกัด					(130.00)	(130.00)
<b>เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ</b>					<b>6,766.84</b>	<b>6,464.55</b>

\* หยุดดำเนินการ

(ก) ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วยทุนเรียกชำระในปี 2552 จำนวน 0.02 ล้านดอลลาร์ลิง เรียกรับในปี 2558 จำนวน 24.93 ล้านดอลลาร์ลิง เรียกรับในปี 2560 จำนวน 12 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และเรียกชำระในปี 2561 จำนวน 1.5 ล้านดอลลาร์ลิง

(ข) ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 จำนวน 107.44 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และ 10 ล้านดอลลาร์ลิง (31 ธันวาคม 2562: 106.36 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และ 10 ล้านดอลลาร์ลิง)

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 บริษัทฯ ไม่มีเงินปันผลรับที่ได้รับจากบริษัทย่อย

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	
	2563	2562	2563	2562	
				(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
<u>ถือหุ้นผ่านบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</u>					
บริษัท คิวที โลกไฟสไตส์ จำกัด	2.00 ล้านบาท	2.00 ล้านบาท	100	100	
บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	5.00 ล้านบาท	5.00 ล้านบาท	100	100	
บริษัท คิวอีดับเบิลยู (ไทยแลนด์) จำกัด*	4.00 ล้านบาท	4.00 ล้านบาท	70	70	
<u>ถือหุ้นผ่าน Sansiri Global Investment Pte. Ltd.</u>					
Sansiri Guernsey (2009) Limited	0.01 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง	0.01 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง	100	100	
Sansiri Guernsey (2015) Limited	0.01 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง	0.01 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง	100	100	
Sansiri International Pte. Ltd.	1.50 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง	1.50 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง	100	100	
<u>ถือหุ้นผ่านบริษัท เอ็นอีดี แมเนจเม้นท์ จำกัด</u>					
โรงเรียนสาธิตพัฒนา	1.60 ล้านบาท	1.60 ล้านบาท	100	100	
<u>ถือหุ้นผ่าน Sansiri (US), Inc.</u>					
Standard International Holdings, LLC	125.85 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	124.82 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	61	60	
<u>ถือหุ้นผ่าน Standard International Holdings, LLC</u>					
Standard International, LLC	120.69 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	120.69 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	95	96	
Standard International Ventures, LLC	11.08 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	11.08 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	100	100	
Standard International Properties, LLC	-	-	100	100	
<u>ถือหุ้นผ่าน Standard International, LLC</u>					
Standard Asia Co.,Ltd.	4.00 ล้านบาท	4.00 ล้านบาท	100	100	
Standard International Management, LLC	46.02 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	42.26 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	100	100	
Standard Miami Employer, LLC	-	-	100	100	
Standard Downtown Employer, LLC	-	-	100	100	
Standard Hollywood Employer, LLC	-	-	100	100	
Standard High Line Employer, LLC	-	-	100	100	
Standard East Village Employer, LLC	-	-	100	100	
Standard Retail Employer, LLC	-	-	100	100	
Standard International Chicago Management, LLC	-	-	100	100	
Standard UK Management, Limited	14.96 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	14.96 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	100	100	
Standard High Line Management, LLC	-	-	100	100	
Standard International Lisbon Management, LLC	-	-	100	100	
Standard International Bordeaux Management, LLC	-	-	100	100	

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
<u>ถือหุ้นผ่าน Standard International Ventures, LLC</u>				
Standard International BH Investor, LLC	4.57 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	3.98 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	100	100
Bunkhouse Management, LLC	5.73 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	5.73 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	51	51
House Fly, LLC	-	-	100	100
Bunkhouse California Employer, LLC	-	-	100	100
Bunkhouse Motel Management, LLC	-	-	100	100
Standard Retail, LLC	-	-	100	100
SL Goods, LLC	0.79 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	0.79 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	100	100
SL E-Commerce, LLC	0.09 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	0.09 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	100	100
SL Hollywood Shop, LLC	0.08 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	0.08 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	100	100
SL DTLA Shop, LLC	0.17 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	0.17 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	100	100
<u>ถือหุ้นผ่าน Standard International Properties, LLC</u>				
Standard Mexico City Holdings, LLC	-	-	100	100
Standard Mexico City S de RL de CV	-	-	100	100
Standard Mexico City Optionee, LLC	-	-	100	100
Standard Milan, SRL	-	-	100	100

\* หยุดดำเนินกิจการ

(1) การลงทุนเพิ่มในการร่วมค้าและเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2563 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติมจากผู้ถือหุ้นเดิม (ผู้ร่วมทุน) ทั้งหมดในการร่วมค้า 3 แห่ง ได้แก่ บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี โฟร์ จำกัด และบริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด (“การร่วมค้า”) ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในการร่วมค้าดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 50 เป็นร้อยละ 100 โดยคิดเป็นมูลค่าการลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมด 167 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้จ่ายชำระและได้รับโอนหุ้นที่จ่ายซื้อแล้วเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 ทำให้บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมในการร่วมค้าดังกล่าว จึงเปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ระบุไว้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาจากการร่วมค้ำดังกล่าว ณ วันที่ซื้อมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด	บริษัท บีทีเอส แสนสิริโฮลดิ้ง ทเวนตี โฟร์ จำกัด	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด	รวม
<b>สินทรัพย์</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8,250	8,496	4,037	20,783
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,061,404	436,216	601,142	2,098,762
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุมบัญชี	13,767	8,512	9,619	31,898
<b>หนี้สิน</b>				
เจ้าหนี้การค้า	1	20	-	21
ภายใต้เงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	105	-	-	105
หนี้สินหมุนเวียนอื่น				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6,425	5,098	6,891	18,414
อื่นๆ	31	25	34	90
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาว	613,450	220,000	409,000	1,242,450
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>463,409</b>	<b>228,081</b>	<b>198,873</b>	<b>890,363</b>
หัก: มูลค่าทางบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย ของเงินลงทุนในการร่วมค้ำ ณ วันที่ลงทุนเพิ่ม	(16,780)	(5,536)	(5,026)	(27,342)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	446,629	222,545	193,847	863,021
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ของบริษัทย่อย	(8,250)	(8,496)	(4,037)	(20,783)
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อเงินลงทุน ในบริษัทย่อย	438,379	214,049	189,810	842,238

(2) การลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย

ในระหว่างงวดปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ลงทุนเพิ่มในบริษัท Sansiri US, Inc. (บริษัทย่อย) เป็นจำนวนเงินรวม 1.08 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือคิดเป็นจำนวนเงิน 35 ล้านบาท



(3) การขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2562 บริษัท พลาส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ทำสัญญาขายหุ้นในบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัดทั้งจำนวนให้กับบุคคลและบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัท โดยมีราคาขายตามสัญญาเป็นจำนวนเงิน 700 ล้านบาท

ในเดือนธันวาคม 2562 บริษัท พลาส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด ได้รับชำระค่าหุ้นส่วนแรกแล้วเป็นจำนวนเงิน 420 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 60 ของมูลค่าตามสัญญาซื้อขาย) และโอนหุ้นส่วนแรกจำนวน 1,665,000 หุ้นให้แก่ผู้ซื้อ สำหรับส่วนที่เหลืออีกจำนวนเงิน 280 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 40 ของมูลค่าตามสัญญาซื้อขาย) จะจ่ายชำระและโอนหุ้นจำนวน 1,110,000 หุ้นภายในเดือนมิถุนายน 2563 ซึ่ง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 ยอดคงเหลือดังกล่าวแสดงเป็น “ลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย” ในงบแสดงฐานะทางการเงินรวม

(4) การลงทุนเพิ่มใน Standard International Holdings, LLC และการเปลี่ยนสถานะเงินลงทุน

เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2562 Sansiri (US), Inc. (บริษัทย่อย) ได้ทำสัญญาซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติมจากผู้ถือหุ้นเดิม ใน Standard International Holdings, LLC (บริษัทร่วม) โดยมูลค่าการลงทุนทั้งหมดคิดเป็นเงินประมาณ 40.46 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือประมาณ 1,251 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 22 ของหุ้นทั้งหมด ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2562

การซื้อหุ้นสามัญในสัญญาดังกล่าวทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 38 เป็นร้อยละ 60 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายทั้งหมด และกลุ่มบริษัทได้รับสิทธิแต่งตั้งกรรมการและ/หรือผู้บริหารสำคัญในบริษัทดังกล่าวเพิ่มเติมอีกจำนวน 1 ท่าน ฝ่ายบริหารได้พิจารณาแล้วว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลทำให้บริษัทฯ (ผ่าน Sansiri (US), Inc. ซึ่งเป็นบริษัทย่อย) มีอำนาจควบคุมใน Standard International Holdings, LLC และบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทจึงเปลี่ยนสถานะเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย ซึ่งมีรายละเอียด ณ วันที่ซื้อดังนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

ราคาที่ตกลงซื้อเงินลงทุนส่วนเพิ่ม	1,251,371
มูลค่าทางบัญชีตามวิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนใน Standard International Holdings, LLC ณ วันที่ลงทุนเพิ่ม	1,821,779
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย (ร้อยละ 40)	688,089
มูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา	(1,712,528)
ต้นทุนซื้อธุรกิจที่สูงกว่าประมาณการส่วนได้เสียในมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ของบริษัทย่อยรอจัดสรร ณ วันที่ซื้อ	2,048,711
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	144,779
ต้นทุนซื้อธุรกิจที่สูงกว่าประมาณการส่วนได้เสียในมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ของบริษัทย่อยรอจัดสรร ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	2,193,490

ในปัจจุบัน บริษัทย่อยอยู่ระหว่างดำเนินการเพื่อจัดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุ  
ได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันซื้อกิจการ เพื่อปันส่วนต้นทุนการซื้อธุรกิจให้แก่รายการ  
ดังกล่าว ซึ่งบริษัทฯ จะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่ซื้อกิจการ  
ตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2562) เรื่อง การรวม  
ธุรกิจ โดยในระหว่างช่วงเวลาในการวัดมูลค่านี้ หากบริษัทย่อยได้รับข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับ  
ข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อ บริษัทย่อยจะทำการปรับปรุงประมาณการ  
ที่เคยรับรู้ไว้ เพื่อสะท้อนข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่  
ณ วันซื้อกิจการ โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทย่อยบันทึกผลแตกต่างระหว่างเงินสดจ่าย  
เพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยกับประมาณการส่วนได้เสียในมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย  
ณ วันซื้อกิจการจำนวนประมาณ 2,193 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 2,018 ล้านบาท) ไว้ในงบ  
แสดงฐานะการเงินรวมของบริษัทฯภายใต้หัวข้อ “ต้นทุนซื้อธุรกิจที่สูงกว่าประมาณการส่วนได้  
เสียในมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยรอจัดสรร”

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

## 12. เงินลงทุนในการร่วมค้า

### 12.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม					
		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธี ส่วนได้เสีย	
		31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	2563 (ร้อยละ)	2562 (ร้อยละ)	2563	2562	2563	2562
<b>บริษัทฯ และบริษัท ผู้จัด จำกัด (มหาชน) ควบคุมร่วมกัน</b>							
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	5,000	5,000	19,272	19,404
ไอสตริง วัน จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000	<sup>0</sup>	<sup>(1)</sup>
ไอสตริง ทู จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000	36,310	38,921
ไอสตริง ทรี จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000	<sup>0</sup>	<sup>(1)</sup>
ไอสตริง โฟร์ จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	25,000	25,000	<sup>0</sup>	<sup>(1)</sup>
ไอสตริง ไฟฟ์ จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000	<sup>0</sup>	<sup>(1)</sup>
ไอสตริง ซิกซ์ จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	5,000	5,000	33,939	34,116
ไอสตริง เซเว่น จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	5,000	5,000	15,554	15,615
ไอสตริง เอท จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	5,000	5,000	33,180	31,446
ไอสตริง ไนน์ จำกัด							
บริษัท นูโวไลน์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	76,882	76,882	<sup>0</sup>	<sup>(1)</sup>
เอเจนซี่ จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000	22,587	16,257
ไอสตริง อีเลฟเว่น จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000	100,097	62,475
ไอสตริง ทเวลฟ์ จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	55,951	55,951	36,539	38,153
ไอสตริง เฮอร์ทีน จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000	103,626	99,878
ไอสตริง โฟร์ทีน จำกัด							

(หน่วย: พันบาท)

## (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

		งบการเงินรวม					
		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธี ส่วนได้เสีย	
		31	31	31	31	31	31
		มีนาคม	ธันวาคม	มีนาคม	ธันวาคม	มีนาคม	ธันวาคม
การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	2563	2562	2563	2562	2563	2562
		(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	50,000	-	-( <sup>1</sup> )
โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000	-( <sup>0</sup> )	-( <sup>1</sup> )
โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000	36,835	38,244
โฮลดิ้ง เซเวนทีน จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	25,000	-	17,229
โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000	-( <sup>0</sup> )	-( <sup>1</sup> )
โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	50,000	-	21,772
โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000	-( <sup>0</sup> )	-( <sup>1</sup> )
โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000	8,273	12,799
โฮลดิ้ง ทเวนที ทู จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	25,000	25,000	8,005	10,200
โฮลดิ้ง ทเวนที ทรี จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	25,000	-	12,036
โฮลดิ้ง ทเวนที โฟร์ จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	25,000	-	7,532
โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด							
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	25,000	25,000	-( <sup>0</sup> )	157
<b>บริษัทฯและ Tokyu Corporation ควบคุมร่วมกัน</b>							
บริษัท สิริ ทีเค วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	70	70	7,000	7,000	60,468	84,457
บริษัท สิริ ทีเค ทู จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	70	70	35,000	35,000	-( <sup>0</sup> )	-( <sup>1</sup> )
บริษัท สิริ ทีเค ทรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	70	70	35,000	35,000	-( <sup>0</sup> )	-( <sup>1</sup> )
บริษัท สิริ ทีเค โฟร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	70	70	35,000	35,000	-( <sup>0</sup> )	-( <sup>1</sup> )
รวม				939,833	1,114,833	514,685	560,691

(<sup>1</sup>) เงินลงทุนภายใต้วิธีส่วนได้เสียซึ่งอยู่ภายใต้ "สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า"

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

เงินลงทุนในการร่วมค้าภายใต้วิธีส่วนได้เสียซึ่งอยู่ภายใต้ “สำรอนรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า” มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2563	2562
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทู จำกัด	193,834	189,530
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โพร จำกัด	226,646	389,910
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	53,444	51,899
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	75,094	55,914
บริษัท นูโวไลน์ เอเจนซี จำกัด	74,441	63,985
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	-	42,234
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	114,511	110,485
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	38,506	32,246
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี วัน จำกัด	30,719	21,827
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	3,068	-
บริษัท สิริ ทีเค ทู จำกัด	129,813	125,257
บริษัท สิริ ทีเค ทรี จำกัด	19,999	3,124
บริษัท สิริ ทีเค โฟร์ จำกัด	78,886	77,058
รวม	1,038,961	1,163,469

บริษัทฯ แสดงมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าภายใต้วิธีส่วนได้เสียส่วนที่มีมูลค่าติดลบซึ่งเกิดจากการตัดกำไรจากรายการระหว่างกันตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในการร่วมค้าภายใต้หัวข้อ "สำรอนรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า" ในงบแสดงฐานะการเงินรวมมูลค่าเงินลงทุนที่ติดลบเกิดจากการตัดรายการกำไรจากรายการระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในการร่วมค้าแต่ละราย

## (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า		ลักษณะธุรกิจ		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
				สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน/มูลค่าตามบัญชี	
				31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
		2563	2562	2563	2562		
		(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
<u>บริษัทฯและบริษัท ยูซิดี้ จำกัด (มหาชน) ควบคุมร่วมกัน</u>							
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	5,000	5,000		
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทู จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000		
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000		
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000		
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	25,000	25,000		
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000		
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	5,000	5,000		
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	5,000	5,000		
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	5,000	5,000		
บริษัท นูโวไลน์ เอเจนซี่ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	76,882	76,882		
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000		
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000		
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เฮอร์ทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	55,951	55,951		
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โพรทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000		
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	50,000		
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000		
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000		
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	25,000		
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000		
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	50,000		
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนท์ วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000		
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนท์ ทู จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000		
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนท์ ทรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	25,000	25,000		
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนท์ โฟร์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	25,000		
จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนท์ ไฟฟ์	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	25,000		
จำกัด							
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	25,000	25,000		
<u>บริษัทฯและ Tokyu Corporation ควบคุมร่วมกัน</u>							
บริษัท สิริ ทีเค วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	70	70	7,000	7,000		
บริษัท สิริ ทีเค ทู จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	70	70	35,000	35,000		
บริษัท สิริ ทีเค ทรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	70	70	35,000	35,000		
บริษัท สิริ ทีเค โฟร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	70	70	35,000	35,000		
รวม				939,833	1,114,833		

(1) การลงทุนเพิ่มในการร่วมค้าและเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2563 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติมจากผู้ถือหุ้นเดิม (ผู้ควบคุมร่วม) ทั้งหมดในการร่วมค้า 3 แห่ง ได้แก่ บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี โฟร์ จำกัด และบริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด (“การร่วมค้า”) ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในการร่วมค้าดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 50 เป็นร้อยละ 100 โดยคิดเป็นมูลค่าการลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมด 167 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2563

บริษัทฯ ได้จ่ายชำระและได้รับโอนหุ้นที่ซื้อแล้วเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 ทำให้บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมกิจการร่วมค้าดังกล่าว จึงเปลี่ยนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11

(2) การขายเงินลงทุนในการร่วมค้า

ในระหว่างงวด บริษัทฯ ได้ขายหุ้นสามัญของการร่วมค้าโดยมีรายละเอียดดังนี้

เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2563 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาขายหุ้นทั้งหมดของบริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้าที่บริษัทฯ ถือหุ้นละ 50 จำนวนทั้งสิ้น 250,000 หุ้น ในราคาซื้อขายรวม 41 ล้านบาท ให้กับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง บริษัทฯ ได้รับชำระและโอนหุ้นให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแล้วในวันเดียวกัน

เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2563 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาขายหุ้นทั้งหมดของบริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้าที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 50 จำนวนทั้งสิ้น 500,000 หุ้น ในราคาซื้อขายรวม 1 ล้านบาท ให้กับบริษัท ยูซีดี จำกัด (มหาชน) หรือผู้ควบคุมร่วม บริษัทฯ ได้รับชำระและได้โอนหุ้นให้แก่ผู้ควบคุมร่วมทั้งหมดแล้วเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

รายละเอียดการขายเงินลงทุนในการร่วมค้ำมีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ราคาขายตามสัญญา	มูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย ณ วันที่ขาย	กำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้ำ
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด	41,033	17,228	23,805
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	1,000	(48,709)	49,709
รวม	42,033	31,481	73,514

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ราคาขายตามสัญญา	มูลค่าเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน ณ วันที่ขาย	กำไร (ขาดทุน) จากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้ำ
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด	41,033	25,000	16,033
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	1,000	50,000	(49,000)
รวม	42,033	75,000	(32,967)



## 12.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างงวด บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม					
	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในการร่วมค้า		เงินปันผลรับ	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
<b>บริษัทฯและบริษัท ยู ซิตี จำกัด (มหาชน) ควบคุมร่วมกัน</b>						
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	(132)	367	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ฑู จำกัด	(4,303)	(1,937)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ตรี จำกัด	(2,610)	(2,053)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	170,916	(2,560)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	(1,545)	(1,541)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	(16,257)	3,507	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด	(177)	(14,717)	-	-	-	70,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	(61)	35,905	-	-	-	65,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	1,734	(24,754)	-	-	-	100,000
บริษัท นูโว โกลด์ เอเจนซี่ จำกัด	(9,159)	(8,731)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด	11,057	(2,896)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	74,505	(1,467)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ธรอร์ทีน จำกัด	(472)	(735)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	6,273	(1,801)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	(2,336)	(92)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	1,382	(6,449)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด	(1,409)	(1,498)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด	-	(573)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	(6,260)	(2,903)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนท์ จำกัด	(3,986)	(3,550)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนท์ วัน จำกัด	(8,892)	(8,672)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนท์ ฑู จำกัด	(1,959)	(4,212)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนท์ ตรี จำกัด	(2,190)	(1,231)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนท์ โฟร์ จำกัด	(7,614)	(1,866)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนท์ ไฟฟ์ จำกัด	(2,764)	(2,497)	-	-	-	-
บริษัท สิริพัฒน์ ตรี จำกัด	(3,225)	(3,086)	-	-	-	-
<b>บริษัทฯและ Tokyu Corporation ควบคุมร่วมกัน</b>						
บริษัท สิริ ทีเค วัน จำกัด	(20,952)	120	-	-	-	-
บริษัท สิริ ทีเค ฑู จำกัด	(702)	(2,639)	-	-	-	-
บริษัท สิริ ทีเค ตรี จำกัด	(11,762)	(1,550)	-	-	-	-
บริษัท สิริ ทีเค โฟร์ จำกัด	(1,829)	(1,180)	-	-	-	-
รวม	155,271	(65,291)	-	-	-	235,000

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

### 13. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

#### 13.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้ง ขึ้น ใน ประเทศ	งบการเงินรวม									
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชี		ค่าเผื่อมูลค่า		มูลค่าตามบัญชี	
			31 มีนาคม 2563 (ร้อยละ)	31 ธันวาคม 2562 (ร้อยละ)	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
<u>ถือหุ้นผ่าน Sansiri (US), Inc.</u>												
One Night, LLC	บริการจอง ห้องพักใน โรงแรมผ่าน แอปพลิเคชัน	สหรัฐ อเมริกา	64	64	279,338	225,796	198,918	198,134	-	-	198,918	198,134
<u>ถือหุ้นผ่านบริษัท สิริ เวนเจอร์ส จำกัด</u>												
บริษัท ออนเนี่ยนแซค จำกัด	พัฒนาโปรแกรม คอมพิวเตอร์	ไทย	20	20	10,000	10,000	9,040	9,040	(7,840)	(7,840)	1,200	1,200
รวม					<u>289,338</u>	<u>235,796</u>	<u>207,958</u>	<u>207,174</u>	<u>(7,840)</u>	<u>(7,840)</u>	<u>200,118</u>	<u>199,334</u>

#### 13.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างงวด บริษัทย่อยรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

บริษัทร่วม	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	งบการเงินรวม			
	ส่วนแบ่งขาดทุนจาก เงินลงทุนในบริษัทร่วม	ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม		
	2563	2562	2563	2562
<u>ถือหุ้นผ่าน Sansiri (US), Inc.</u>				
Standard International, LLC และบริษัทย่อย	-	(54.45)	-	-
One Night, LLC	(15.09)	-	-	-
<u>ถือหุ้นผ่านบริษัท สิริ เวนเจอร์ส จำกัด</u>				
บริษัท ออนเนี่ยนแซค จำกัด	-	-	-	-
รวม	<u>(15.09)</u>	<u>(54.45)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 บริษัทย่อยไม่มีเงินปันผลรับที่ได้รับจากบริษัทร่วม

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	324.94	289.74
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการนำมาตรฐาน การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	232.67	47.52
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	557.61	337.26
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(15.67)	(7.56)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	541.94	329.70

15. ที่ดินรอการพัฒนา

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
ที่ดินรอการพัฒนา	18,074.28	18,131.19	15,505.38	15,548.96
หัก: ค่าเพื่อการลดมูลค่าโครงการ สุทธิ	(134.30)	(186.79)	-	-
	17,939.98	17,944.40	15,505.38	15,548.96

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 ที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัทซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี 13,507 ล้านบาท และ 13,560 ล้านบาท ตามลำดับ ได้จัดจ้างเองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 12,248 ล้านบาท และ 12,301 ล้านบาท ตามลำดับ)

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

## 16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงิน เฉพาะกิจการ
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562</b>	2,663.19	1,777.90
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการนำมาตรฐาน การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	(14.53)	(14.53)
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563</b>	2,648.66	1,763.37
ซื้อระหว่างงวด	674.18	460.91
จำหน่าย	(3.31)	(3.31)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(62.92)	(42.69)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	2.71	-
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่บันทึกเป็นต้นทุน (โอนกลับ) ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่า	2.34	-
	(1.87)	1.21
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	2.72	-
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563</b>	<b>3,262.51</b>	<b>2,179.49</b>

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 ที่ดินรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,831 ล้านบาท และ 873 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1,604 ล้านบาท และ 644 ล้านบาท ตามลำดับ)

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

17. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	-
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการนำมามาตรฐาน		
การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	1,915.78	1,495.50
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,915.78	1,495.50
เพิ่มระหว่างงวด	10.31	10.31
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(43.70)	(37.24)
ค่าเสื่อมราคาที่ยังเป็นต้นทุนของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(2.34)	-
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	9.04	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	1,889.09	1,468.57

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทได้นำสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 42 ล้านบาท และ 29 ล้านบาท ตามลำดับ ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 42 ล้านบาทและ 29 ล้านบาท ตามลำดับ)

18. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,757.41	335.89
ซื้อระหว่างงวด	46.53	5.39
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับงวด	(64.25)	(30.89)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	115.41	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	1,855.10	310.39

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

19. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร/ตัวแลกเปลี่ยน

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม /	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2563	2562
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร</u>		
<u>ตัวสัญญาใช้เงิน</u>	5,640.00	5,513.89
<u>ตัวแลกเปลี่ยน</u>		
ราคาตามมูลค่า	1,080.00	1,390.00
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(4.78)	(6.65)
<u>ตัวแลกเปลี่ยนสุทธิ</u>	<u>1,075.22</u>	<u>1,383.35</u>

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 2.20 ถึง 3.80 ต่อปี (31 ธันวาคม 2562: ร้อยละ 2.47 ถึง 3.90 ต่อปี) และค้ำประกันโดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการของบริษัทฯ ตัวแลกเปลี่ยนมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.30 ถึง 2.42 ต่อปี (31 ธันวาคม 2562: ร้อยละ 2.30 ถึง 2.50 ต่อปี)

20. เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 เงินกู้ยืมระยะยาวแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	20,056.54	19,705.12	12,635.93	13,259.18
หัก: ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึง				
กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(4,953.47)	(3,912.04)	(2,726.82)	(2,613.48)
สุทธิ	<u>15,103.07</u>	<u>15,793.08</u>	<u>9,909.11</u>	<u>10,645.70</u>

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบร้อยละ 1.50 ถึง MLR ลบร้อยละ 3.15 ต่อปี อัตรา BIBOR (3 เดือน) บวกร้อยละ 1.60 ต่อปี และอัตรา LIBOR บวกร้อยละ 3.50 ต่อปี โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและเป็นรายไตรมาส

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ที่ดินรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างของโครงการ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ของกลุ่มบริษัทได้จดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารข้างต้น

ทั้งนี้ สัญญาเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การจ่ายเงินปันผล การเพิ่มทุนและลดทุนเรือนหุ้น การค้าประกันหนี้สิน การเปลี่ยนแปลงกรรมการ และการดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ เป็นต้น

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563</b>	19,705.12	13,259.18
กู้เพิ่ม	274.62	274.62
จ่ายคืนเงินกู้	(1,168.06)	(897.87)
เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,242.45	-
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	2.41	-
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563</b>	<u>20,056.54</u>	<u>12,635.93</u>

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศในวงเงินประมาณ 433 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยใน MLR ลบร้อยละ 2 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องจ่ายชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2568 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักประกันคือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ

## 21. หนี้สินจากสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่มีสิทธิซื้อคืนและขายคืน

หนี้สินจากสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่มีสิทธิซื้อคืนและขายคืนดังกล่าว เป็นหนี้สินที่เกิดจากเงินที่รับมาจากลูกค้า (ผู้จะซื้อ) หลายรายจากการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดหลายสัญญากับบริษัทฯ ซึ่งในบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดดังกล่าว คู่สัญญาได้ตกลงแก้ไขเพิ่มเติมกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ใหม่ โดยขยายกำหนดระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดออกไปอีก 3 - 5 ปีนับจากวันที่ทำสัญญา (กำหนดโอนใหม่) โดยบริษัทฯหรือตัวแทนของบริษัทฯจะเป็นผู้จัดหาผู้เช่าและนำส่งค่าเช่าให้ลูกค้าตลอดระยะเวลาของสัญญา

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

นอกจากนี้สัญญาดังกล่าวยังได้กำหนดเงื่อนไขว่า บริษัทฯ มีสิทธิซื้อคืนสิทธิของผู้จะซื้อห้องชุดภายในระหว่างก่อนกำหนดการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จะซื้อ ตามราคาซื้อคืนที่ระบุไว้ในสัญญาบวกส่วนเพิ่มหักด้วยรายได้ค่าเช่าตามจริงของห้องชุดดังกล่าวที่ผู้จะซื้อได้รับ และเมื่อครบกำหนดในสัญญาผู้จะซื้อจะมีสิทธิขายคืนสิทธิของลูกค้าในห้องชุด ตามราคาทีระบุไว้ในสัญญา ซึ่งคำนวณจากราคาขายบวกส่วนเพิ่มตลอดระยะเวลาของการขายการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดหักด้วยรายได้ค่าเช่าตามจริงที่ลูกค้าได้รับ อย่างไรก็ตามผู้จะซื้อสามารถขอรับ โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนวันครบกำหนดการใช้สิทธิขายคืนได้

ซึ่งในการดำเนินการจัดหาผู้จะซื้อเพื่อทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดดังกล่าว บริษัทฯ ได้ทำสัญญาแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์แห่งหนึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินในการขายทรัพย์สินและจัดหาแหล่งเงินทุน โดยให้บริการเสนอขายและจัดหาผู้ซื้อทรัพย์สินของบริษัทฯ โดยคิดค่าธรรมเนียมการจัดการในอัตราคงที่ของราคาทรัพย์สินที่ขายได้

## 22. <sup>\*</sup>ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - ราคาตามมูลค่า	4,744.12	4,744.12	2,849.24	2,849.24
หัก: ต้นทุนทางการเงินรอตัดจ่าย	(160.00)	-	(79.75)	-
ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - สุทธิ	4,584.12	4,744.12	2,769.49	2,849.24
หัก: ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,439.03)	(1,328.56)	(2,439.03)	(1,328.56)
ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - สุทธิจากส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,145.09	3,415.56	330.46	1,520.68

ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดินเป็นตัวเงินที่กลุ่มบริษัทออกให้แก่ผู้ขายที่ดินหลายราย โดยไม่มีการคิดดอกเบี้ย ตัวเงินดังกล่าวค้ำประกันโดยอวัลจากธนาคารแห่งหนึ่ง



## 23. หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน

บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน ระบุชื่อผู้ถือและไม่ด้อยสิทธิ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

หุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย	อายุ	ครบกำหนด	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2558	ร้อยละ 4.75 ต่อปี	5 ปี	2 มิถุนายน 2563	2,000.00	2,000.00
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2560	ร้อยละ 3.40 ต่อปี	3 ปี	27 เมษายน 2563	2,000.00	2,000.00
หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2560	ร้อยละ 3.25 ต่อปี	3 ปี	30 พฤษภาคม 2563	1,000.00	1,000.00
หุ้นกู้ครั้งที่ 3/2560	ร้อยละ 3.35 ต่อปี	5 ปี	22 กันยายน 2565	2,000.00	2,000.00
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2561	ร้อยละ 3.35 ต่อปี	5 ปี	24 มกราคม 2566	4,000.00	4,000.00
หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2561	ร้อยละ 3.00 ต่อปี	3 ปี 6 เดือน	30 พฤศจิกายน 2564	2,000.00	2,000.00
หุ้นกู้ครั้งที่ 3/2561	ร้อยละ 3.20 ต่อปี	3 ปี	23 สิงหาคม 2564	5,000.00	5,000.00
หุ้นกู้ครั้งที่ 4/2561	ร้อยละ 3.60 ต่อปี	3 ปี 9 เดือน 25 วัน	22 กันยายน 2565	2,500.00	2,500.00
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2562	ร้อยละ 3.80 ต่อปี	3 ปี	27 กุมภาพันธ์ 2565	4,933.40	4,933.40
หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2562	ร้อยละ 3.50 ต่อปี	3 ปี	17 พฤษภาคม 2565	450.00	450.00
หุ้นกู้ครั้งที่ 3/2562	ร้อยละ 3.90 ต่อปี	3 ปี 10 เดือน	2 มิถุนายน 2566	4,000.00	4,000.00
หุ้นกู้ครั้งที่ 4/2562	ร้อยละ 3.25 ต่อปี	3 ปี	16 สิงหาคม 2565	250.00	250.00
หุ้นกู้ครั้งที่ 5/2562	ร้อยละ 3.10 ต่อปี	2 ปี	8 พฤศจิกายน 2564	1,203.50	1,203.50
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2563	ร้อยละ 3.75 ต่อปี	3 ปี 8 เดือน	27 ตุลาคม 2566	4,000.00	-
รวมหุ้นกู้ - ราคาตามมูลค่า				35,336.90	31,336.90
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย				(70.71)	(72.22)
หุ้นกู้ - สุทธิ				35,266.19	31,264.68
หัก: หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				(4,999.27)	(4,997.80)
หุ้นกู้ส่วนที่ครบกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี				30,266.92	26,266.88

ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่บางประการซึ่งรวมถึงการดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ของงบการเงินรวมไม่เกิน 2.5:1 ตลอดอายุของหุ้นกู้ ทั้งนี้ หนี้สินให้หมายถึงเงินกู้ยืมที่มีดอกเบี้ยเท่านั้น

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

## 24. หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,480.09	-	1,844.90	-
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(727.14)	-	(418.34)	-
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	9.01	-	-	-
รวม	1,761.96	-	1,426.56	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(148.00)	-	(119.59)	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,613.96	-	1,306.97	-

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันในอนาคตที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่าดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	31 มีนาคม 2563			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	217.79	840.45	1,434.78	2,493.02
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่ารอการตัดบัญชี	(69.79)	(308.50)	(352.77)	(731.06)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	148.00	531.95	1,082.01	1,761.96

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 มีนาคม 2563			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้น				
ตามสัญญาเช่า	183.75	649.10	1,012.30	1,845.15
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่ารอการตัดบัญชี	(64.16)	(207.47)	(146.96)	(418.59)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่าย				
ทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	119.59	441.63	865.34	1,426.56

## 25. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	314.22	214.67
เพิ่มระหว่างงวด	10.43	6.37
จ่ายระหว่างงวด	(7.17)	(7.17)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	317.48	213.87

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

## 26. ประมาณการหนี้สิน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีประมาณการหนี้สินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

### ประมาณการหนี้สินระยะสั้น

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับ การรับประกันบ้านและ การฟ้องร้อง	ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับ การรับประกันบ้านและ อาคารชุด	รวม	ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับ การฟ้องร้อง	ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับ การรับประกันบ้านและ อาคารชุด	รวม
ยอดคงเหลือต้นงวด	1.74	156.05	157.79	1.74	108.26	110.00
เพิ่มระหว่างงวด	-	27.23	27.23	-	22.22	22.22
จ่ายระหว่างงวด	(0.59)	(35.35)	(35.94)	(0.59)	(22.46)	(23.05)
โอนกลับ	-	(0.98)	(0.98)	-	-	-
ยอดคงเหลือสิ้นงวด	1.15	146.95	148.10	1.15	108.02	109.17

### ประมาณการหนี้สินระยะยาว

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เงินสมทบ กองทุน นิติบุคคล หมู่บ้าน	ประมาณการ ค่าใช้จ่ายใน การบำรุง รักษาโรงแรม	ประมาณการ รับประกัน ซ่อมแซม โครงการเช่า	รวม	เงินสมทบ กองทุน นิติบุคคล หมู่บ้าน	ประมาณการ ค่าใช้จ่ายใน การบำรุง รักษาโรงแรม	ประมาณการ รับประกัน ซ่อมแซม โครงการเช่า	รวม
ยอดคงเหลือต้นงวด	274.36	8.18	0.81	283.35	239.57	2.19	0.81	242.57
เพิ่มระหว่างงวด	-	0.80	-	0.80	-	0.32	-	0.32
จ่ายระหว่างงวด	(12.97)	(0.09)	-	(13.06)	(3.62)	(0.09)	-	(3.71)
ยอดคงเหลือสิ้นงวด	261.39	8.89	0.81	271.09	235.95	2.42	0.81	239.18

27. **หุ้นทุนซื้อคืน**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 หุ้นทุนซื้อคืน มีรายละเอียดดังนี้

	จำนวนหุ้น	ราคาเฉลี่ยต่อหุ้น	ทุนซื้อคืน
	(หุ้น)	(บาท)	(บาท)
หุ้นทุนซื้อคืน	720,000,000	๑	935,010,301

บริษัทฯ ได้กักกำไรสะสมไว้เป็นเงินสำรองเท่ากับจำนวนเงินที่ได้จ่ายซื้อหุ้นคืนจนกว่าจะมีการจำหน่ายหุ้นที่ซื้อคืนได้หมดหรือลดทุนที่ชำระแล้วโดยวิธีตัดหุ้นซื้อคืนที่จำหน่ายไม่หมดแล้วแต่กรณีนั้น โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ได้กักกำไรสะสมเป็นเงินสำรองสำหรับหุ้นซื้อคืนเป็นจำนวน 935 ล้านบาท โดยรายการสำรองดังกล่าวได้รวมอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินภายใต้หัวข้อ “กำไรสะสมจัดสรรแล้ว - อื่นๆ”

28. **ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ/กำไรต่อหุ้น**28.1 **ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ**

ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯมีรายละเอียดดังนี้

ประเภท	อัตราการใช้สิทธิต่อ	ใบสำคัญ	จำนวนใบสำคัญ
ใบสำคัญ	ราคาใช้สิทธิ	1 หน่วยใบสำคัญ	แสดงสิทธิที่มี
แสดงสิทธิ	ต่อ 1 หุ้นสามัญ	แสดงสิทธิ	การ ใช้สิทธิ
		1 มกราคม 2563	จำนวนใบสำคัญ
		ในระหว่างงวด	แสดงสิทธิคงเหลือ
			31 มีนาคม 2563
ESOP#7	2.500 บาท	1: 1.000	300,000,000
			-
			300,000,000

ในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 บริษัทฯบันทึกค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการ ESOP#7 เป็นจำนวน 0.74 ล้านบาท (2563: ไม่มี) ซึ่งแสดงเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานพร้อมกับรับรู้ “ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์” ในส่วนของผู้ถือหุ้นด้วยจำนวนเดียวกัน

## 28.2 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณ โดยการหารกำไรสำหรับงวดที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยผู้ถือหุ้นในระหว่างงวด โดยไม่รวมหุ้นสามัญซื้อคืนตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 27

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณ โดยการหารกำไรสำหรับงวดที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยผู้ถือหุ้นในระหว่างงวด กับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นงวดหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงการคำนวณได้ดังนี้

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม					
งบการเงินรวม					
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ย					
กำไรสำหรับงวด		ถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
2563	2562	2563	2562	2563	2562
(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ					
61,892	404,770	14,142,734	14,364,461	0.004	0.028

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม					
งบการเงินเฉพาะกิจการ					
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ย					
กำไรสำหรับงวด		ถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
2563	2562	2563	2562	2563	2562
(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น					
ของบริษัทฯ					
(248,001)	914,127	14,142,734	14,364,461	(0.018)	0.064

ไม่มีการแสดงกำไรต่อหุ้นปรับลดจากผลกระทบของใบสำคัญแสดงสิทธิ ESOP#7 ในงบการเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 เนื่องจากราคาใช้สิทธิรวมกับมูลค่ายุติธรรมต่อหน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิสูงกว่าราคาตลาดถัวเฉลี่ยของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

## 29. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

### การจำแนกรายได้

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<b>รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า</b>				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,382,998	4,892,571	4,198,221	3,998,481
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	705,887	1,317,565	869,894	2,018,574
รายได้ค่าบริการโรงแรม	58,228	-	-	-
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	8,458	278	22,074	7,521
รายได้ค่าบริการอื่น	75,380	77,510	8,020	10,290
<b>รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า</b>	<b>6,230,951</b>	<b>6,287,924</b>	<b>5,098,209</b>	<b>6,034,866</b>
รายได้จากโครงการที่เช่า	21,457	22,157	13,509	8,651
รายได้อื่น				
กำไรจากการขายที่ดิน	-	3,495	-	3,495
กำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	73,514	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	96,600	102,733	164,169	180,341
เงินปันผลรับ	-	-	-	235,000
อื่นๆ	200,974	221,751	135,517	191,419
<b>รวมรายได้</b>	<b>6,623,496</b>	<b>6,638,060</b>	<b>5,411,404</b>	<b>6,653,772</b>
<b>จังหวัดเวลาในการรับรู้รายได้</b>				
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	5,411,437	4,916,900	4,228,314	4,016,292
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	819,514	1,371,024	869,895	2,018,574
<b>รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า</b>	<b>6,230,951</b>	<b>6,287,924</b>	<b>5,098,209</b>	<b>6,034,866</b>

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

30. รายได้ค่าบริการอื่นและต้นทุนบริการอื่น

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<u>รายได้บริการอื่น</u>				
รายได้จากกิจการโรงแรม	19.98	24.05	8.02	10.29
รายได้จากกิจการโรงเรียน	55.40	53.46	-	-
รวม	75.38	77.51	8.02	10.29
<u>ต้นทุนบริการอื่น</u>				
ต้นทุนบริการกิจการโรงแรม	23.20	24.93	8.36	9.35
ต้นทุนบริการกิจการโรงเรียน	53.99	57.80	-	-
รวม	77.19	82.73	8.36	9.35

31. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไรก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	33,115	212,335	-	199,242
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผล				
แตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผล				
แตกต่างชั่วคราว	6,501	(79,609)	(62,345)	(22,034)
(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	39,616	132,726	(62,345)	177,208



### 32. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

#### 32.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

- ก) กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันจากสัญญาต่าง ๆ เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ สัญญาจ้างตกแต่ง สัญญาจ้างบริการให้คำปรึกษาและสัญญาจ้างพัฒนาและติดตั้งระบบเป็นจำนวนเงินประมาณ 14,739 ล้านบาท และ 14,939 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 7,490 ล้านบาท และ 7,489 ล้านบาท ตามลำดับ)
- ข) กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันจากการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเป็นจำนวนเงิน 9,233 ล้านบาท และ 10,132 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 8,176 ล้านบาท และ 8,945 ล้านบาท ตามลำดับ)

#### 32.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการ

- ก) กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ในอาคารรถยนต์และอุปกรณ์ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 2 ปี

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 จำนวนเงินขั้นต่ำที่กลุ่มบริษัทต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญา 12 เดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือมีสินทรัพย์อ้างอิงที่มีมูลค่าต่ำและสัญญาบริการที่บอกเลิกไม่ได้ (31 ธันวาคม 2562: จำนวนเงินขั้นต่ำที่กลุ่มบริษัทต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการที่บอกเลิกไม่ได้) มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
จ่ายชำระ:				
ภายใน 1 ปี	15	109	14	77
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	-	156	-	37
มากกว่า 5 ปี	-	39	-	-
รวม	15	304	14	114

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

- ข) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ของโครงการเป็นจำนวนประมาณ 131 ล้านบาท และ 138 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 109 ล้านบาท และ 121 ล้านบาท ตามลำดับ)
- ค) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 72 ไร่ ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว
- ง) สัญญาเช่าระยะยาวที่มีสาระสำคัญได้แก่
- บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบริเวณซอยริมคลองพระโขนง เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่แห่งใหม่ในนาม SIRI CAMPUS โดยสัญญามีกำหนดระยะเวลา 12 ปี นับตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2562 ถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2574 มีมูลค่าการเช่ารวม 1,793 ล้านบาท แบ่งชำระเป็นรายเดือน เดือนละ 12.45 ล้านบาทตลอดระยะเวลา 12 ปีตามที่ระบุในสัญญา โดยภาระผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 1,781 ล้านบาท
  - บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินบริเวณซอยสุขุมวิท 77 เพื่อใช้ในการปลูกสร้างศูนย์การค้าชุมชนในนามฮาปิโตะ โดยสัญญามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2556 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2586 มีมูลค่าการเช่ารวม 42 ล้านบาท โดยแบ่งชำระเป็น 3 งวด งวดแรกเป็นจำนวนเงิน 21 ล้านบาท ได้ชำระ ไปแล้วในเดือนสิงหาคม 2556 ส่วนที่เหลืออีกสองงวดได้แบ่งชำระงวดละ 10.5 ล้านบาท โดยงวดที่สองจะชำระเมื่อระยะเวลาการเช่าครบ 10 ปี และงวดที่สามเมื่อระยะเวลาการเช่าครบ 20 ปี โดยภาระผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 21 ล้านบาท
  - บริษัท ชนชัย จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับสำนักงานพระคลังข้างที่เพื่อใช้ในการปลูกสร้างอาคารชุดเพื่อให้เช่าโครงการบ้านแสตนลิริ โดยสัญญามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2536 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2566 มีมูลค่าการเช่ารวม 118 ล้านบาท ชำระครั้งแรกจำนวน 30 ล้านบาท ส่วนที่เหลือชำระเป็นรายเดือนตลอดระยะเวลา 30 ปีตามที่ระบุในสัญญาโดยภาระผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 19 ล้านบาท

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

- บริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เพื่อใช้ในการก่อสร้างอาคารเพื่อให้เช่า โดยสัญญามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2545 มีมูลค่าการเช่ารวมประมาณ 88 ล้านบาท ซึ่งบริษัทย่อยได้จ่ายชำระค่าเช่าทั้งจำนวนครบถ้วนในเดือนกรกฎาคม 2547
- เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัท สิริพัฒน์ ไฟฟ์ จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินบริเวณซอยหัวหิน 65 เพื่อใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท โรงแรม มีมูลค่าการเช่ารวมประมาณ 587 ล้านบาท โดยแบ่งชำระเป็นค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์เพื่อการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินจำนวน 120 ล้านบาทซึ่งได้ชำระในวันทำสัญญา และส่วนที่เหลือชำระเป็นค่าเช่าจำนวน 30 งวด โดยชำระล่วงหน้าเป็นรายปีตลอดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 6 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 5 สิงหาคม 2595 ตามที่ระบุในสัญญาโดยภาระผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 467 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 กลุ่มบริษัทไม่มีภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะยาวดังกล่าวข้างต้นที่มีสาระสำคัญ เนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้ไว้ในบัญชีแล้วตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 2

### 32.3 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของกลุ่มบริษัทคงเหลืออยู่จำนวน 4,922 ล้านบาท และ 1.04 ล้านยูโร (31 ธันวาคม 2562: 4,873 ล้านบาท และ 1.43 ล้านยูโร) ซึ่งเกี่ยวข้องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัท ซึ่งประกอบด้วยหนังสือค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า การจ่ายชำระเงินให้กับเจ้าหนี้ต่างประเทศ และอื่นๆ (งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563: 4,511 ล้านบาท และ 1.04 ล้านยูโร, 31 ธันวาคม 2562: 4,463 ล้านบาท และ 1.43 ล้านยูโร)

### 32.4 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีคดีความหลายคดีที่เกี่ยวข้องกับการถูกกล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อจะขายและคดีละเมิด ซึ่งถูกเรียกร้องให้ชำระค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 1,572 ล้านบาท และ 1,490 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 247 ล้านบาท และ 154 ล้านบาท ตามลำดับ) คดีส่วนหนึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- ก) ในปี 2560 บริษัทฯถูกฟ้องร้องจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงโครงการในข้อหาความผิดละเมิดเรียกค่าเสียหาย กรณีท่อเมนระบายน้ำเสียในโครงการเศรษฐสิริ ประชาชื่น แดก เป็นเหตุให้น้ำเสียจากหมู่บ้านดังกล่าวไหลเข้าไปในที่ดินข้างเคียง ทำให้ได้รับความเสียหายทั้งทรัพย์สินและธุรกิจอื่นๆ โดยขอให้บริษัทฯชดเชยค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 126 ล้านบาท เนื่องจากคดีนี้เป็นคดีละเมิดเรียกค่าเสียหาย ผู้ฟ้องจึงมีภาระการพิสูจน์ว่าความเสียหายเกิดจากบริษัทฯจริง รวมถึงพิสูจน์ความเสียหายว่าเกิดขึ้นจริงตามที่กล่าวอ้าง ถ้าผู้ฟ้องไม่สามารถพิสูจน์ได้มีโอกาสที่ศาลอาจมีคำสั่งยกฟ้อง
- ข) ในระหว่างปี 2561 บริษัทฯย้อยถูกฟ้องร้องให้เพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายที่ดินและจดทะเบียนโอนที่ดินคืนแก่โจทก์ เนื่องจากผู้จัดการมรดกขายที่ดินให้แก่บริษัทฯโดยไม่มีอำนาจ หากนิติกรรมดังกล่าวมีอาจเพิกถอนและ โอนกรรมสิทธิ์ของที่ดินคืนได้ ให้บริษัทฯย้อยร่วมกับจำเลยที่เกี่ยวข้องชดเชยเงินให้แก่โจทก์เป็นจำนวนเงิน 959 ล้านบาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ที่ดินพิพาทดังกล่าวมีมูลค่าที่ดินรวมต้นทุนการพัฒนา (มูลค่าตามบัญชี) เป็นจำนวนเงิน 2,129 ล้านบาท ปัจจุบันคดีดังกล่าวอยู่ระหว่างสืบพยานโจทก์ ทั้งนี้ที่ปรึกษากฎหมายและฝ่ายบริหารเห็นว่าบริษัทฯย้อยไม่มีความเสี่ยงที่จะต้องถูกเพิกถอนนิติกรรมซื้อขายที่ดินดังกล่าว และไม่ต้องชำระค่าเสียหายตามที่โจทก์ร้องขอ

นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2561 บริษัท บีทีเอส แอสสิริ ไนน์ทีน จำกัด (การร่วมค้า) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการเดอะไลน์ สาทร (โครงการฯ) ได้ถูกฟ้องร้องจากนิติบุคคลอาคารชุดข้างเคียงขอให้เพิกถอนรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และขอให้การร่วมค้าดังกล่าวดำเนินการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและผู้มีส่วนได้เสียบริเวณรอบโครงการ โดยใช้หน่วยงานหรือองค์กรอิสระที่มีความเชี่ยวชาญตามที่ศาลเห็นสมควร ต่อมาเมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2562 กิจการร่วมค้าในฐานะผู้ถูกฟ้องคดีลำดับที่ 3 ได้ยื่นคำให้การต่อศาลปกครอง และเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2562 ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งเกี่ยวกับวิธีการชั่วคราวก่อนการพิพากษาคดีปกครองให้หยุดการดำเนินการก่อสร้างโครงการฯ เป็นการชั่วคราว โดยเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2562 การร่วมค้าได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองชั้นต้นพร้อมเสนอคำร้องขอให้ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งระงับคำสั่งดังกล่าว เพื่อเป็นการทุเลาการบังคับตามคำสั่งทางปกครองไว้เป็นการชั่วคราวก่อนการวินิจฉัยอุทธรณ์

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 โครงการดังกล่าวมีต้นทุนการพัฒนา (มูลค่าตามบัญชี) เป็นจำนวนเงิน 1,761 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นต้นทุนค่าที่ดิน 793 ล้านบาทและต้นทุนการก่อสร้างรวมดอกเบี้ยคิดเป็นจำนวน 968 ล้านบาท ทั้งนี้ ที่ปรึกษากฎหมายและฝ่ายบริหารของการร่วมค้าเห็นว่าศาลปกครองจะไม่มีคำพิพากษาหรือสั่งให้เพิกถอนความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และใบรับแจ้งให้ก่อสร้างอาคาร คัดแปลง รื้อถอนอาคารที่ออกให้แก่บริษัท บีทีเอส แอสทีริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด และยกเลิกการก่อสร้างโครงการเดอะไลน์ สาทร ตามที่โจทก์ร้องขอ

กลุ่มบริษัทและการร่วมค้าอยู่ระหว่างการต่อสู้คดี ทนายความของกลุ่มบริษัทและฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะไม่ได้ได้รับความเสียหายจากคดี กลุ่มบริษัทจึงยังไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินเพิ่มเติมจากจำนวนที่ได้บันทึกไปแล้ว (หมายเหตุ 26)

### 32.5 ภาระผูกพันจากสัญญาเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันจากการทำสัญญาเงินลงทุนในบริษัทต่างประเทศที่ยังไม่ชำระภายใต้สัญญาจำนวน 3.7 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และ 4.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ตามลำดับ

### 32.6 ภาระผูกพันอื่น

บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับการบริจาคเงินให้แก่องค์การทุนเพื่อเด็กแห่งสหประชาชาติ (United Nations Children's Fund: UNICEF) จำนวนไม่ต่ำกว่า 1 ล้านดอลลาร์สหรัฐต่อปี เป็นเวลา 3 ปี ตั้งแต่ปี 2557 ถึงปี 2559 ทั้งนี้เป็นไปตามบันทึกความเข้าใจระหว่างบริษัทฯและองค์การยูนิเซฟซึ่งลงนามเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2557 โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯครั้งที่ 3/2560 ได้พิจารณาอนุมัติการต่ออายุข้อตกลงดังกล่าวออกไปอีกหนึ่งคราวเป็นเวลา 3 ปี ตั้งแต่ปี 2560 ถึงปี 2562 อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯครั้งที่ 15/2562 ได้พิจารณาอนุมัติการต่ออายุข้อตกลงดังกล่าวออกไปอีกหนึ่งคราว เป็นเวลา 1 ปี ตั้งแต่ปี 2562 ถึงปี 2563

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

### 33. ส่วนงานดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทจัด โครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ ในระหว่างงวด ปัจจุบัน กลุ่มบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงาน

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563						
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจบริหารอาคาร บริหารงานโครงการ และนายหน้าซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจบริหาร โรงแรม	ธุรกิจอื่น ๆ	รวมส่วนงาน	ตัดรายการ ระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์							
- โครงการบ้าน	3,173						
- โครงการคอนโดมิเนียม	2,210						
รวม	5,383						
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	8						
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	22						
รายได้จากลูกค้าภายนอก	5,413	706	58	75	6,252	-	6,252
รายได้ระหว่างส่วนงาน	33	447	-	11	491	(491)	-
ดอกเบี้ยรับ	168	7	-	2	177	(79)	98
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(260)	(2)	(4)	(5)	(271)	69	(202)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(51)	(5)	(32)	(1)	(89)	-	(89)
โอนกลับขาดทุนจากการลดลงของ มูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนา							
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	55	-	-	-	55	-	55
ขาดทุนจากการลดมูลค่า ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(2)	-	-	-	(2)	-	(2)
กำไรของส่วนงาน	443	568	(137)	5	879	(501)	378
รายได้อื่น							274
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน ในการร่วมค้า							155
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนใน บริษัทร่วม							(15)
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง							(750)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							42
ภาษีเงินได้นิติบุคคล							(40)
กำไรสำหรับงวด							2

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562

	ธุรกิจบริหารอาคาร บริหารงานโครงการ และนายหน้าซื้อขาย		ธุรกิจอื่น ๆ	รวมส่วนงาน	ตัดรายการ	
	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์			ระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์						
- โครงการบ้าน	3,939					
- โครงการคอนโดมิเนียม	954					
รวม	4,893					
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	22					
รายได้จากลูกค้าภายนอก	4,915	1,318	77	6,310	-	6,310
รายได้ระหว่างส่วนงาน	15	1,036	11	1,062	(1,062)	-
ดอกเบี้ยรับ	184	3	2	189	(86)	103
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(295)	-	(5)	(300)	109	(191)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(37)	(4)	(1)	(42)	-	(42)
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่า ต้นทุนโครงการพัฒนา						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	19	-	-	19	-	19
กำไรของส่วนงาน	683	1,314	1	1,998	(1,039)	959
รายได้อื่น						225
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุน ในการร่วมค้า						(65)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนใน บริษัทร่วม						(54)
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง						(528)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้						537
ภาษีเงินได้นิติบุคคล						(133)
กำไรสำหรับงวด						404

34. เครื่องมือทางการเงิน

34.1 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้า แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ข) หุ้นกู้ที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบัน

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ก) เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัทที่มีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
หนี้สินทางการเงิน				
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	35,266	31,265	35,592	31,643

### 34.2 ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม และแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	1,603	1,603

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	345	345



### 35. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

35.1 ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้เลื่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ที่กำหนดไว้ในวันที่ 17 เมษายน 2563 ออกไปอันเนื่องมาจากสถานการณ์ของการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 และเพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับจากการเลื่อนประชุมดังกล่าว โดยอาศัยมาตรา 115 วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ที่ให้อำนาจคณะกรรมการบริษัทสามารถอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้ ดังนั้นเมื่อวันที่ 13 เมษายน 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลงวดสุดท้ายจากผลการดำเนินงานในปี 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.06 บาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 12 พฤษภาคม 2563

35.2 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติดังนี้

- 1) อนุมัติกำหนดระยะเวลาจำหน่ายหุ้นที่ซื้อคืนภายใต้โครงการซื้อหุ้นคืนเพื่อบริหารทางการเงิน โดยการเสนอขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในระหว่างวันที่ 4 มิถุนายน 2563 ถึง วันที่ 17 มิถุนายน 2563 โดยกำหนดเงื่อนไขว่าราคาเสนอขายหุ้นที่ซื้อคืนจะต้องไม่น้อยกว่าราคาปิดของหุ้นของบริษัท เฉลี่ย 5 วันทำการซื้อขายล่าสุด หักด้วยจำนวนร้อยละ 15 ของราคาปิดเฉลี่ย และเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาจำหน่ายหุ้นที่ซื้อคืน หากบริษัทไม่จำหน่ายหุ้นหรือจำหน่ายหุ้นไม่ครบตามจำนวนทั้งสิ้น 720 ล้านหุ้น ให้บริษัททำการลดทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วโดยวิธีตัดหุ้นจดทะเบียนที่ซื้อคืนและยังมีได้จำหน่าย
- 2) อนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวนไม่เกิน 4,922,000,000.00 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 16,224,125,722.40 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 21,146,125,722.40 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 4,600,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท
- 3) อนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 2,500 ล้านหน่วย โดยไม่คิดมูลค่าการเสนอขายและมีอัตราการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ ต่อ 1 หุ้นสามัญ ที่ราคาใช้สิทธิ 1.10 บาทต่อหุ้น และมีอายุ 5 นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนที่จะจองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นที่ครบกำหนด ใถ่ถอนเมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond) ที่บริษัทจะออกและเสนอขายโดยมีมูลค่าการเสนอขายรวมไม่เกิน 2,500 ล้านบาท ซึ่งอยู่ภายใต้วงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 24/2562 ของบริษัท เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2562 ซึ่งผู้ลงทุนจะได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อการจองซื้อหุ้นกู้ 1 บาท อันเป็นการเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด (private placement) และผู้ลงทุนไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- 4) อนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติโครงการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ให้แก่กรรมการ และผู้บริหาร/พนักงานของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 8 (โครงการ ESOP # 8) จำนวนไม่เกิน 700 ล้านบาท โดยไม่คิดมูลค่าการเสนอขายและมีอัตราการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ ต่อ 1 หุ้นสามัญ ที่ราคาใช้สิทธิ 1.10 บาทต่อหุ้น และมีอายุ 5 ปีนับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
- 5) อนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ดังนี้
  - 5.1) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 2,500 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด (private placement) จำนวนไม่เกิน 2,500 ล้านบาท
  - 5.2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 700 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) ให้แก่กรรมการ และผู้บริหาร/พนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 8 (โครงการ ESOP # 8) จำนวนไม่เกิน 700 ล้านบาท
  - 5.3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 1,400 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท (ซึ่งคิดเป็นจำนวนประมาณร้อยละ 9 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทให้แก่บุคคลในวงจำกัด (private placement)
- 6) อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนเมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond) โดยเป็นการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงจำกัดต่อผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง ซึ่งมีจำนวนไม่เกิน 10 ราย ในรอบระยะเวลา 4 เดือนใด ๆ (PP-10) โดยมีมูลค่าการเสนอขายรวมไม่เกิน 2,500 ล้านบาท ซึ่งอยู่ภายใต้วงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้น ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 24/2562 ของบริษัท เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2562
- 7) อนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรกำไรจากผลการดำเนินงานปี 2562 และรับทราบการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวนสองครั้ง ดังนี้
  - 7.1) จัดสรรกำไรจากผลการดำเนินงานปี 2562 จำนวน 54.68 ล้านบาท เพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย โดยที่กำไรในส่วนที่จัดสรรเป็นทุนสำรองดังกล่าวเป็นกำไรจากงบการเงินเฉพาะกิจการ

7.2) รับทราบการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวนสองครั้ง สำหรับผลการดำเนินงานรวมในปี 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ ในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท (แปดสตางค์) โดยแบ่งเป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลงวดครึ่งปีแรกของปี 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.02 (สองสตางค์) เมื่อวันที่ 10 กันยายน 2562 เป็นการจ่ายเงินปันผลครั้งที่หนึ่ง และการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลครั้งที่สองจากผลการดำเนินงานในปี 2562 ตามงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.06 (หกสตางค์) มีกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 12 พฤษภาคม 2563 ซึ่งการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลครั้งที่สองนี้ เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผู้ถือหุ้นจากการเลื่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทที่กำหนดไว้ในวันที่ 17 เมษายน 2563 ออกไป และคณะกรรมการบริษัทจะไม่เสนอจ่ายเงินปันผลประจำปี 2562 อีก

8) อนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มวงเงินในการออกและเสนอขายหุ้นกู้ โดยเพิ่มเติมวงเงินอีกจำนวน 10,000 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อรวมวงเงินสำหรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งนี้กับวงเงินการออกหุ้นกู้ที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 18/2556 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2556 จำนวนไม่เกิน 4,000 ล้านบาท, ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 19/2557 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2557 จำนวนไม่เกิน 5,000 ล้านบาท, ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 21/2559 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2559 จำนวนไม่เกิน 7,000 ล้านบาท, ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 22/2560 เมื่อวันที่ 20 เมษายน 2560 จำนวนไม่เกิน 10,000 ล้านบาท, ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 23/2561 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 จำนวนไม่เกิน 4,000 ล้านบาท และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 24/2562 เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2562 จำนวนไม่เกิน 10,000 ล้านบาท แล้วนั้น วงเงินสำหรับการออกหุ้นกู้รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 50,000 ล้านบาท

9) กำหนดวันประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 25/2563 ในวันที่ 24 กรกฎาคม 2563 ณ ห้องประชุมของบริษัท อาคาร สิริ แคมปัส เลขที่ 59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และได้รับเงินปันผล ในวันที่ 22 มิถุนายน 2563

### 36. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ ในวันที่ 15 พฤษภาคม 2563