

บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทฯ ประกอบกิจการในประเทศไทยโดยมีธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 5 อันดับแรก ณ วันที่ 22 มิถุนายน 2563 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนพักโอนหุ้น ครั้งล่าสุด มีดังนี้

	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละของทุนชำระแล้ว)
1. UBS AG SINGAPORE BRANCH	7.86
2. บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)	6.48
3. นายเศรษฐา ทวีสิน	4.45
4. นายวันจักร์ บุณศิริ	3.54
5. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	2.59

ที่อยู่บริษัทฯ ตามที่จดทะเบียนคือเลขที่ 59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันยังมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

2. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

- 2.1 งานการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงินรวม

- ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2563	2562
			ร้อยละ	ร้อยละ
ถือหุ้นโดยบริษัทฯ				
บริษัท ชนชัย จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริหารและจัดการด้านอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท แสนสิริ ไซน่า จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น (Holding company)	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 โลตัส 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 ปกานัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เอ็นอีดี แมเนจเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และผู้ถือใบอนุญาตจัดตั้งโรงเรียนสาธิตพัฒนา	ไทย	100	100
บริษัท ศูนย์บุคลากรสาธิตพัฒนา จำกัด	หยุดดำเนินการ	ไทย	-	100
บริษัท สิริวัฒนา โฮสติ้ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2563	2562
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัท จิราส เรียลตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท ปราณท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท สิริ สมาร์ท วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท สิริ เวนเจอร์ส จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น	ไทย	97	97
	(Holding company)			
Sansiri (US), Inc.	ลงทุนในบริษัทอื่น	สหรัฐอเมริกา	100	100
	(Holding company)			
บริษัท สิริ สมาร์ท ทุ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท สิริ สมาร์ท ทรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท สิริ สมาร์ท โฟร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท สิริ สมาร์ท ไฟฟ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท สิริพัฒน์ ไฟฟ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท สิริพัฒน์ ซิกซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท สิริพัฒน์ เซเว่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท สิริพัฒน์ เอท จำกัด ^(ก)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
บริษัท สิริพัฒน์ ไนน์ จำกัด ^(ข)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
บริษัท สิริพัฒน์ เท็น จำกัด ^(ก)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
บริษัท สิริพัฒน์ อีเลฟเว่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
บริษัท สิริพัฒน์ ทเวลฟ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทุ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ทรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-

^(ก) เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด”

^(ข) เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี โฟร์ จำกัด”

^(ก) เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด”

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2563	2562
			ร้อยละ	ร้อยละ
<u>ถือหุ้นผ่านบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</u>				
บริษัท คิวที โลฟสไตล์ จำกัด	ให้บริการจัดการกิจกรรมพิเศษต่าง ๆ	ไทย	100	100
บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท คิวอีดับเบิลยู (ไทยแลนด์) จำกัด*	หยุดดำเนินการ	ไทย	70	70
* จดทะเบียนเลิกบริษัทเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2563 และอยู่ระหว่างการชำระบัญชี				
<u>ถือหุ้นผ่านบริษัท เอ็นอีดี แมเนจเม้นท์ จำกัด</u>				
โรงเรียนสาธิตพัฒนา	กิจการ โรงเรียน	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.	สำนักงานบริหารส่วนกลางและจัดการบริษัทย่อยในประเทศสิงคโปร์	สิงคโปร์	100	100
<u>ถือหุ้นผ่าน Sansiri (US), Inc.</u>				
Standard International Holdings, LLC	ลงทุนในบริษัทอื่น (Holding company)	สหรัฐอเมริกา	62	60
<u>ถือหุ้นผ่าน Standard International Holdings, LLC</u>				
Standard International, LLC	ลงทุนในบริษัทอื่น (Holding company)	สหรัฐอเมริกา	93	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	ให้บริการสนับสนุนด้านการบริหารบุคลากร	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard Downtown Employer, LLC	ให้บริการสนับสนุนด้านการบริหารบุคลากร	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard Hollywood Employer, LLC	ให้บริการสนับสนุนด้านการบริหารบุคลากร	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard High Line Employer, LLC	ให้บริการสนับสนุนด้านการบริหารบุคลากร	สหรัฐอเมริกา	100	100

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2563 ร้อยละ	2562 ร้อยละ
Standard East Village Employer, LLC	ให้บริการสนับสนุนด้าน การบริหารบุคลากร	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard Retail Employer, LLC	ให้บริการสนับสนุนด้าน การบริหารบุคลากร	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard International Chicago Management, LLC	บริหารกิจการโรงแรม	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard UK Management, Limited	บริหารกิจการโรงแรม	สหราชอาณาจักร	100	100
Standard High Line Management, LLC	ให้บริการสนับสนุนด้าน การบริหารบุคลากร	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard International Las Vegas Management, LLC ⁽⁴⁾	บริหารกิจการโรงแรม	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard International Bordeaux Management, LLC	ให้บริการสนับสนุนด้าน การบริหารบุคลากร	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard Australia Pty Ltd	บริหารกิจการโรงแรม	ออสเตรเลีย	100	-
⁽⁴⁾ เดิมชื่อ “Standard International Lisbon Management, LLC”				
<u>ถือหุ้นผ่าน Standard International Ventures, LLC</u>				
Standard International BH Investor, LLC	ลงทุนในบริษัทอื่น (Holding company)	สหรัฐอเมริกา	100	100
Bunkhouse Management, LLC	บริหารกิจการโรงแรม	สหรัฐอเมริกา	51	51
House Fly, LLC	บริหารกิจการภัตตาคาร	สหรัฐอเมริกา	100	100
Bunkhouse California Employer, LLC	ให้บริการสนับสนุนด้านการ บริหารบุคลากร	สหรัฐอเมริกา	100	100
Bunkhouse Motel Management, LLC	บริหารกิจการโรงแรม	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard Retail, LLC	ลงทุนในบริษัทอื่น (Holding company)	สหรัฐอเมริกา	100	100
SL Goods, LLC	ผู้จำหน่ายสินค้าภายใต้ชื่อ “Standard”	สหรัฐอเมริกา	100	100
SL E-Commerce, LLC	ให้บริการขายสินค้าผ่านช่องทาง อิเล็กทรอนิกส์	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	เม็กซิโก	100	100
Standard Mexico City Optionee, LLC	ลงทุนในบริษัทอื่น (Holding company)	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard Milan, SRL	บริหารกิจการโรงแรม	อิตาลี	100	100

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทในระหว่างปีปัจจุบันแสดงในหมายเหตุ 16 17 และ 18

- ข) บริษัทฯ จะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯ มีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
 - ค) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
 - ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับนโยบายการบัญชีที่สำคัญของบริษัทฯ
 - จ) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนตัวเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ “ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 - ฉ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
 - ช) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมคือจำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม
- 2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2562) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- | | |
|-----------|--------------------------------------|
| ฉบับที่ 7 | การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน |
| ฉบับที่ 9 | เครื่องมือทางการเงิน |

มาตรฐานการบัญชี

- | | |
|------------|-----------------------------------|
| ฉบับที่ 32 | การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน |
|------------|-----------------------------------|

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- | | |
|------------|---|
| ฉบับที่ 16 | การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ |
| ฉบับที่ 19 | การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน |

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

การนำมาตรฐานกลุ่มนี้มาถือปฏิบัติมีผลกระทบต่อการเงินของกลุ่มบริษัทจากรายการดังต่อไปนี้

- การจัดประเภทและวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน
- กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน และจัดประเภทเงินลงทุนดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
- การรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิต - กลุ่มบริษัทต้องรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินโดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทจะใช่วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้การค้า
- การรับรู้รายการตราสารอนุพันธ์ - กลุ่มบริษัทต้องรับรู้รายการตราสารอนุพันธ์เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่เข้าทำสัญญา และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของตราสารอนุพันธ์จะถูกรับรู้ผ่านกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มาถือปฏิบัติโดยรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มาถือปฏิบัติครั้งแรกโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบของเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุ 4

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการการวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์ และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน

กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติครั้งแรกโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบของเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุ 4

แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว

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

ในระหว่างไตรมาสที่ 1 ถึง 3 ของปี 2563 กลุ่มบริษัทได้เลือกปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตามวิธีการอย่างง่าย การวัดมูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด การด้อยค่าของสินทรัพย์ การกลับรายการของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2563 กลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์จากความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 แล้ว ดังนั้นในการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทจึงพิจารณายกเลิกการถือปฏิบัติตามมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีสำหรับทุกเรื่องที่กลุ่มบริษัทได้เคยถือปฏิบัติในช่วงที่ผ่านมา โดยไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 3 กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติในระหว่างปีปัจจุบัน โดยกลุ่มบริษัทได้เลือกปรับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงโดยปรับปรุงกับกำไรสะสมและ องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีต้องบแสดงฐานะการเงิน ณ ต้นปี 2563 เนื่องจากการนำมาตรฐานเหล่านี้มาถือปฏิบัติ แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม				
	ผลกระทบจาก			
	31 ธันวาคม 2562	มาตรฐานการ		1 มกราคม 2563
		รายงานทางการเงิน	มาตรฐานการ	
		กลุ่มเครื่องมือทาง	รายงานทางการเงิน	
	การเงิน	ฉบับที่ 16		
งบแสดงฐานะการเงิน				
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
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
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
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
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - ครบกำหนด				
ชำระภายในหนึ่งปี	1,328,561	(23,731)	-	1,304,830
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนด				
ชำระภายในหนึ่งปี	-	-	137,348	137,348
หนี้สินหมุนเวียนอื่น - อื่นๆ	456,465	-	(4,646)	451,819
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
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
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
กำไรสะสม	11,628,179	(101,412)	-	11,526,767
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น -				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(565,051)	703,309	-	138,258

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม 2562	ผลกระทบจาก		1 มกราคม 2563
		มาตรฐานการ		
		รายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทาง การเงิน	มาตรฐานการ รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	
งบแสดงฐานะการเงิน				
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
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
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
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
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - 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
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - 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
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	8,264,817	(66,094)	-	8,198,723
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น -				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	22,240	-	22,240

4.1 เครื่องมือทางการเงิน

- ก) รายละเอียดผลกระทบที่มีต่อกำไรสะสมและองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติครั้งแรก แสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
การวัดมูลค่าของตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดินด้วยราคาทุน		
ตัดจำหน่าย	(101,412)	(66,094)
ผลกระทบต่อกำไรสะสมจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติ	(101,412)	(66,094)
การวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน	703,309	22,240
ผลกระทบต่อกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติ	703,309	22,240

ข) ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 การจัดประเภทและวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เปรียบเทียบกับการจัดประเภทและมูลค่าตามบัญชีเดิม แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

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

(หน่วย: พันบาท)

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

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทไม่ได้กำหนดให้หนี้สินทางการเงินใดวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

4.2 สัญญาเช่า

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

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
การผูกพันตามสัญญาเช่าที่เปิดเผย 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: ดอกเบี้ยจ่ายรอตดับบัญชี	(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
อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ร้อยละต่อปี)	4.03 – 8.00	4.03 – 5.16
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)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ที่ดิน	305,878	-
ที่ดิน 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

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

ก) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง เมื่อกลุ่มบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อมีการส่งมอบสินค้าให้กับลูกค้า รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า เงื่อนไขในการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้า แสดงไว้เป็น “ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้” ในงบแสดงฐานะการเงิน

ข) รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้านับรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเมื่อบริษัทฯ ได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่อส่งมอบสินค้า รายได้จากการขายแสดงมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับหรือคาดว่าจะได้รับตามราคาในใบกำกับสินค้า สำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลดแล้ว โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ค) รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามเกณฑ์คงค้างไปตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา

ง) รายได้จากกิจการโรงแรม

รายได้จากกิจการโรงแรมส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่ม และบริการที่เกี่ยวข้องอื่น รายได้จะถูกรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเมื่อกิจการให้บริการเสร็จสิ้นและจะบันทึกเป็นรายได้ตามราคาในใบแจ้งหนี้โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับค่าสินค้าที่ได้ขายและค่าบริการที่ได้ให้บริการแล้วหลังจากหักส่วนลด

จ) รายได้จากกิจการโรงเรียน

รายได้ค่าธรรมเนียมและรายได้ค่าอาหารรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาของหลักสูตร

รายได้ค่าธรรมเนียมแรกเข้ารับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาให้บริการตามประมาณการระยะเวลาเรียนของนักเรียนแต่ละโรงเรียน

ฉ) รายได้ค่าบริการ

รายได้ค่าบริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน ซึ่งคำนวณโดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นแล้วจนถึงวันสิ้นสุดงวดกับต้นทุนทั้งหมดที่คาดว่าจะใช้ในการปฏิบัติตามสัญญา

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดเรียกชำระตามสัญญาแสดงไว้เป็น “รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ” ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งจะจัดประเภทเป็นลูกหนี้การค้าเมื่อกิจการมีสิทธิที่จะได้รับชำระโดยปราศจากเงื่อนไข เช่น เมื่อกิจการได้ให้บริการเสร็จสิ้นและลูกค้ารับมอบงาน

จำนวนเงินที่กิจการได้รับหรือมีสิทธิได้รับจากลูกค้าแต่ยังมีภาระที่ต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า” ในงบแสดงฐานะการเงิน ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ปฏิบัติตามภาระที่ระบุไว้ในสัญญาเสร็จสิ้น

ช) รายได้ค่าบริการโรงแรม

รายได้ค่าบริการโรงแรมรับรู้เป็นรายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่งเมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

ซ) เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทฯ มีสิทธิในการรับเงินปันผล

ญ) ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุด กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านหรือหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

ฅ) รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขึ้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ฉ) ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดหมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา และไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

5.3 ต้นทุนการพัฒนอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนการพัฒนอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

วัสดุก่อสร้างแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน (ตามวิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) หรือ มูลค่ายุติธรรมที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

5.4 ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

กลุ่มบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างสอดคล้องกับการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

5.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วม

เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า (ถ้ามี)

5.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น กลุ่มบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 10 - 30 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

5.7 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุง	5 - 40 ปี
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์	2 - 20 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี
สำนักงานขายชั่วคราว	1 - 5 ปี

ค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์ (เครื่องจักรในโรงงานผลิตแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูป) คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีตามหน่วยการผลิต

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนเมื่อกำหนดตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

5.8 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์หรือพัฒนาโครงการที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์เกินกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือเมื่อการก่อสร้างเสร็จสิ้นหรือหยุดชะงักลงจนกว่าจะมีการดำเนินการพัฒนาต่อไป ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายดังกล่าวประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว (ถ้ามี) ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการนั้นด้วยอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุน อัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนคืออัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่วรวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

5.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนและค่าตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจตามมูลค่าสิทธิธรรมของสินทรัพย์นั้น ณ วันที่ซื้อธุรกิจ ส่วนสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการอื่น กลุ่มบริษัทจะบันทึกต้นทุนเริ่มแรกของสินทรัพย์นั้นตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

	อายุการให้ประโยชน์
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	3 - 10 ปี
ลิขสิทธิ์	5 ปี
แบรนด์โรงแรมและสัญญาบริหารโรงแรม	1- 40 ปี

5.10 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงตามราคาทุนสุทธิจากสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ (ถ้ามี) ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าถมดิน ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ และต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาในอดีต

5.11 ค่าความนิยม

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมจากการรวมธุรกิจในตลาดหุ้น ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ บริษัทฯ จะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนทันที

กลุ่มบริษัทแสดงค่าความนิยมตามราคาหุ้นหักค่าเพื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะเป็นส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และจะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน และกลุ่มบริษัทไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าที่เกี่ยวข้องกับค่าความนิยมได้ในอนาคต

5.12 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาหุ้นหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาหุ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดิน	3, 33	ปี
ที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุง	2, 5, 12	ปี
ยานพาหนะ	3 - 5	ปี
อุปกรณ์อื่น	3	ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงรวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบแสดงฐานะการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

5.13 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

5.14 เงินตราต่างประเทศ

กลุ่มบริษัทแสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่างๆของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์ และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

5.15 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ จะทำการประเมินการด้อยค่าของที่ดินอาคารและอุปกรณ์สินทรัพย์สิทธิการใช้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หรือ สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของกลุ่มบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า และจะทำการประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมเป็นรายปี กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ยกเว้นค่าความนิยม) มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

5.16 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัท และพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจาก สิทธิประโยชน์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิด รายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งกลุ่ม บริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละ หน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ ได้ทำการประเมินภาระ ผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์ หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาด โครงการ หรือเมื่อมีการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง

5.17 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้ เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะสูญเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อ ปลดปล่อยภาระผูกพันนั้นและกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.18 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดย คำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

5.19 การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ชำระด้วยตราสารทุน

บริษัทฯ รับรู้โครงการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์เมื่อได้รับบริการจากพนักงานตามมูลค่ายุติธรรมของสิทธิซื้อหุ้น ณ วันที่ให้สิทธิ โดยบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามเงื่อนไขของระยะเวลาการให้บริการของพนักงานที่กำหนดไว้ในโครงการพร้อมกับรับรู้ "ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์" ในส่วนของผู้ถือหุ้น

ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ดังกล่าว ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการวัดมูลค่า รวมทั้งสมมติฐานต่าง ๆ ที่เหมาะสม เช่น อายุของสิทธิซื้อหุ้น ความผันผวนของราคาหุ้นและอัตราเงินปันผล เป็นต้น

5.20 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่มีการกำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ตราสารทุน)

ณ วันที่รับรู้รายการวันแรก กลุ่มบริษัทสามารถเลือกจัดประเภทเงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ได้ถือไว้เพื่อการค้า เป็นตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยไม่สามารถเปลี่ยนการจัดประเภทในภายหลังได้ ทั้งนี้ การจัดประเภทรายการจะพิจารณาเป็นรายตราสาร

ผลกำไรและขาดทุนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของสินทรัพย์ทางการเงินนี้จะไม่สามารถโอนไปรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนได้ในภายหลัง

เงินปันผลรับจากเงินลงทุนดังกล่าวถือเป็นรายได้อื่นในส่วนของกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการได้รับคืนของต้นทุนการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินอย่างชัดเจน กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการนั้นในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

นอกจากนี้ เงินลงทุนในตราทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นไม่มีข้อกำหนดให้ประเมินการด้อยค่า

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงส่วนลดหรือส่วนเกินมูลค่า รวมถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญาเกินกว่า 90 วัน อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนจากผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้การค้าและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

เงินลงทุน

- ก) เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในหนึ่งปี รวมทั้งที่จะถือจนครบกำหนดแสดงมูลค่าตามราคาทุนตัดจำหน่าย บริษัทฯ ตัดบัญชีส่วนเกิน/รับรู้ส่วนต่ำกว่ามูลค่าตราสารหนี้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งจำนวนที่ตัดจำหน่าย/รับรู้นี้จะแสดงเป็นรายการปรับกับดอกเบี้ยรับ
- ข) เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถือเป็นเงินลงทุนทั่วไป ซึ่งแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

ในกรณีที่มีการโอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากประเภทหนึ่งไปเป็นอีกประเภทหนึ่ง กลุ่มบริษัทจะปรับมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุน ผลแตกต่างระหว่างราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่โอนจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนหรือแสดงเป็นองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่ประเภทของเงินลงทุนที่มีการโอนเปลี่ยน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

5.21 ตราสารอนุพันธ์

กลุ่มบริษัทใช้ตราสารอนุพันธ์ ได้แก่ สัญญาแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความเสี่ยงของอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทรับรู้มูลค่าเริ่มแรกของตราสารอนุพันธ์ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ทำสัญญา และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยรับรู้การเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมในภายหลังในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทแสดงตราสารอนุพันธ์เป็นสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อมีมูลค่ายุติธรรมมากกว่าศูนย์ และแสดงเป็นหนี้สินทางการเงินเมื่อมีมูลค่ายุติธรรมน้อยกว่าศูนย์

กลุ่มบริษัทแสดงตราสารอนุพันธ์ที่มีอายุสัญญาคงเหลือมากกว่า 12 เดือนและยังไม่ถึงกำหนดชำระภายใน 12 เดือน เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น หรือหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น และแสดงตราสารอนุพันธ์อื่นเป็นสินทรัพย์หมุนเวียน หรือหนี้สินหมุนเวียน

5.22 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5.23 หุ้นทุนซื้อคืน

หุ้นทุนซื้อคืนแสดงมูลค่าในงบแสดงฐานะการเงินด้วยราคาทุนเป็นรายการหักจากส่วนของผู้ถือหุ้น หากราคาขายของหุ้นทุนซื้อคืนสูงกว่าราคาซื้อของหุ้นทุนซื้อคืน บริษัทฯ จะรับรู้ผลต่างเข้าบัญชีส่วนเกินมูลค่าหุ้นทุนซื้อคืนและหากราคาขายของหุ้นทุนซื้อคืนต่ำกว่าราคาซื้อของหุ้นทุนซื้อคืน บริษัทฯ จะนำผลต่างหักจากส่วนเกินมูลค่าหุ้นทุนซื้อคืนให้หมดไปก่อน แล้วจึงนำผลต่างที่เหลืออยู่ไปหักจากบัญชีกำไรสะสม

5.24 หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น

หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิและดุลยพินิจแต่เพียงผู้เดียวในการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อกำหนดหุ้นกู้ และมีสิทธิเลื่อนการจ่ายชำระดอกเบี้ยและดอกเบี้ยสะสมค้างชำระโดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้ง และการจ่ายชำระดอกเบี้ยนั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของกลุ่มบริษัท ดังนั้นการจ่ายชำระดอกเบี้ยจะถือเสมือนการจ่ายเงินปันผลและจะรับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นเมื่อมีภาระในการจ่ายชำระดอกเบี้ยเกิดขึ้น การจ่ายชำระดอกเบี้ยรับรู้ในงบกระแสเงินสดในลักษณะเดียวกันกับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จัดสรรให้ผู้ถือหุ้นหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการวัดมูลค่า รวมทั้งสมมติฐานต่าง ๆ ที่เหมาะสม เช่น อายุของสิทธิซื้อหุ้น ความผันผวนของราคาหุ้นและอัตราเงินปันผล เป็นต้น

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและที่ดินรอการพัฒนา

กลุ่มบริษัทพิจารณาการปรับลดต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวลดลงอย่างมีสาระสำคัญฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับอย่างไรก็ตาม ความมีสาระสำคัญ และการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและอาคารชุด กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

การประเมินการด้อยค่าของค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ในการประเมินค่าเพื่อการด้อยค่าของค่าความนิยมและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ดังกล่าว มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทใช้วิธีรายได้โดยใช้แบบจำลองการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการกระแสเงินสดรับในอนาคต อัตราการเติบโตและอัตราคิดลดจะสะท้อนมุมมองของผู้ร่วมตลาด สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 24

การจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาว

ในการจัดประเภทส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการการไถ่ถอนหลักประกันและการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืม

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

7. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

- 7.1 ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบริษัทเหล่านั้น โดยสามารถสรุปได้ดังนี้
- รายละเอียดของบริษัทย่อยแสดงอยู่ในหมายเหตุ 2.2 ก) รายละเอียดของกิจการร่วมค้าแสดงอยู่ในหมายเหตุ 17 และรายละเอียดของบริษัทร่วมแสดงอยู่ในหมายเหตุ 18 ส่วนกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น ๆ เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยการมีกรรมกรร่วมกัน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2563	2562	2563	2562	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	32,450	42,424	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่มในอัตราร้อยละ 37.40 ถึง 53.45 (2562: ร้อยละ 31.98 ถึง 60.17)
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	-	-	67,131	87,493	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่มในอัตราร้อยละ 5
รายได้ค่าบริการธุรกิจและค่าบริการโครงการ	-	-	4,766	4,743	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (1)
ดอกเบี้ยรับ	-	-	273,511	286,756	ร้อยละ 3.50 ต่อปี
รายได้ค่านายหน้า	-	-	53,426	13,512	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (3)
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	-	-	-	229	ในอัตราให้เช่าแก่ลูกค้าทั่วไป
รายได้จากการใช้พื้นที่สำนักงาน	-	-	19,056	992	ราคาเฉลี่ยตารางเมตรละ 990 บาทต่อเดือน
เงินปันผลรับ	-	-	303,275	-	ตามที่ประกาศจ่าย
ค่าบริการโครงการและค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	138,830	86,994	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (2)
ค่านายหน้าจ่าย	-	-	24,864	56,512	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (3)
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	17,327	13,701	ร้อยละ 3.50 ต่อปี
ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	12,500	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (รายละเอียดในหมายเหตุ 16)
ค่าที่ปรึกษาและค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	26,582	20,422	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (4)
<u>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</u>					
รายได้ค่าบริการธุรกิจและค่าบริการโครงการ	1,614,517	3,693,847	2,908,567	6,959,995	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (1)
รายได้จากการขายที่ดินและเงินมัดจำ	-	29,621	-	59,242	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
รายได้ค่านายหน้า	102,470	111,738	220,477	-	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (3)
ดอกเบี้ยรับ	259,591	345,385	259,591	345,835	ร้อยละ 3.43 – 5.00 ต่อปี (2562: ร้อยละ 3.85 - 5.19 ต่อปี)
เงินปันผลรับ	-	-	202,730	380,000	ตามที่ประกาศจ่าย
ซื้อห้องชุด	-	4,835,596	-	4,835,596	ราคาเฉลี่ยตารางเมตรละ 65,000 ถึง 485,000 บาท
ซื้อตัวแลกเงิน	687,647	-	687,647	-	ตามมูลค่าที่ตราไว้สุทธิจากส่วนลด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2563	2562	2563	2562	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทร่วม</u>					
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	284	-	284	-	ในอัตราที่ให้เช่าแก่ลูกค้าทั่วไป
ค่าบริการซอฟต์แวร์	-	4,970	-	4,322	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน
ค่าที่ปรึกษาและค่าใช้จ่ายอื่น	3,097	5,934	3,097	4,590	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (4)
ค่านายหน้าจ่าย	6,281	-	6,281	-	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (3)
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
ดอกเบี้ยรับ	9,269	1,061	9,269	1,061	ร้อยละ 6 ต่อปี
ค่าเช่าสำนักงาน	68,483	6,226	68,483	6,226	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (รายละเอียดในหมายเหตุ 44.2)
ลงทุนในหุ้นผู้ระยะสั้น	-	339,670	-	339,670	ตามมูลค่าที่ตราไว้สุทธิจากส่วนลด
<u>รายการธุรกิจเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหาร</u>					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	6,526	50,914	3,310	50,914	ราคาตามสัญญาเฉลี่ยตารางเมตรละ 73,000 ถึง 134,000 บาท (2562: 201,000 บาท)

ลักษณะรายการนโยบายราคาและสัญญาที่เกี่ยวข้องมีดังนี้

- (1) รายได้ค่าบริการงานทั่วไปและบริหารงานโครงการคิดในราคาต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม และปันส่วนให้แก่บริษัทย่อยและการร่วมค้าตามเกณฑ์รายได้และเกณฑ์ต้นทุนโครงการ ตามลำดับ
- (2) ค่าบริหารโครงการจ่ายแก่บริษัทย่อยคิดเป็นรายเดือนในอัตราที่ขึ้นอยู่กับขนาดของแต่ละโครงการ และค่าบริการอื่นคิดตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
- (3) ค่านายหน้าจากการขายโครงการคิดในอัตราร้อยละ 1.00 ถึงร้อยละ 5.00 ของราคาขายตามสัญญา โดยแบ่งชำระเมื่อลูกค้าทำสัญญาและเมื่อมีการโอนอสังหาริมทรัพย์
- (4) ค่าที่ปรึกษาคิดตามขั้นความสำเร็จของงานตามอัตราที่ระบุในสัญญาและค่าใช้จ่ายอื่นคิดตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

7.2 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ผลประโยชน์ระยะสั้น	156,535	213,858
ผลประโยชน์หลังออกจากราชการ	48,500	4,249
รวม	205,035	218,107

7.3 ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น/เงินลงทุนชั่วคราว - หุ้นผู้ระยะสั้น/ตัวแลกเงิน				
การร่วมค้า	692,763	-	692,763	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	340,731	-	340,731
รวม	692,763	340,731	692,763	340,731
ลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ				
บริษัทย่อย	-	-	82,992	63,624
การร่วมค้า	1,409,450	1,725,711	1,409,275	1,672,742
บริษัทร่วม	147	-	147	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	7,321	-	7,321
รวม	1,409,597	1,733,032	1,492,414	1,743,687
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2562: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	(73,811)	-	(73,811)	-
สุทธิ	1,335,786	1,733,032	1,418,603	1,743,687
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า				
บริษัทย่อย	-	-	-	63
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	5,975	-	5,975
รวม	-	5,975	-	6,038
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - ลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	16,421	219
การร่วมค้า	150	11,580	150	11,580
รวม	150	11,580	16,571	11,799
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น-งานบริหารโครงการระหว่างทำ				
การร่วมค้า	12,832	318,651	12,832	318,651
รวม	12,832	318,651	12,832	318,651
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	9,977,873	7,146,932
การร่วมค้า	2,795,239	7,245,488	2,795,239	7,245,488
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,000	5,000	-	-
รวม	2,800,239	7,250,488	12,773,112	14,392,420
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2562: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	(113,500)	(5,000)	(203,854)	-
สุทธิ	2,686,739	7,245,488	12,569,258	14,392,420
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,562,839	1,706,400	2,562,839	1,706,400
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	123,900	5,539,088	10,006,419	12,686,020

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
รวม	2,686,739	7,245,488	12,569,258	14,392,420

ในระหว่างปี 2563 กลุ่มบริษัทบันทึกขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของมูลค่าเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 113.5 ล้านบาท (งบเฉพาะกิจการ: 203.9 ล้านบาท) (2562: ไม่มี)

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	34,601	25,393
การร่วมค้า	657	80,180	657	80,180
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	333	333	-	-
รวม	990	80,513	35,258	105,573
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2562: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	(333)	(333)	-	-
สุทธิ	657	80,180	35,258	105,573
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - เงินประกันการเช่าสำนักงาน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	146,410	-	146,410
รวม	-	146,410	-	146,410
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	20,066	42,854
การร่วมค้า	197	23,132	197	23,132
รวม	197	23,132	20,263	65,986
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	146,696	-
รวม	-	-	146,696	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	923,944	347,663
รวม	-	-	923,944	347,663
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	3,913	943
รวม	-	-	3,913	943
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า				
บริษัทย่อย	-	-	1,464	20,321
การร่วมค้า	471,218	1,107,842	471,218	1,107,842
รวม	471,218	1,107,842	472,682	1,128,163

7.4 ในระหว่างปี เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

เงินให้กู้ยืม	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	งบการเงินรวม		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
		ในระหว่างปี		
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
การร่วมค้า				
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ทุ จำกัด*	192.19	34.40	(226.59)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ตรี จำกัด*	256.00	19.50	(275.50)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स โฟร์ จำกัด	192.00	-	(192.00)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ไฟฟ์ จำกัด*	71.00	12.00	(83.00)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ซิกซ์ จำกัด*	783.00	-	(783.00)	-
บริษัท ญูโว โลว์ เอเจนซี่ จำกัด	525.50	391.34	-	916.84
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स อีเลฟเวน จำกัด*	574.00	60.00	(60.00)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ทเวลฟ์ จำกัด*	513.00	190.00	(190.00)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स เฮอร์ทีน จำกัด	543.00	130.34	(673.34)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स โฟร์ทีน จำกัด*	141.00	50.00	(191.00)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ฟิฟทีน จำกัด	527.00	1.00	(528.00)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ซิกซ์ทีน จำกัด	267.00	131.00	(31.00)	367.00
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स เซเวนทีน จำกัด*	33.00	23.00	(56.00)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ไนน์ทีน จำกัด	308.00	31.00	-	339.00
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ทเวนตี จำกัด*	171.00	2.00	(173.00)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ทเวนตี วัน จำกัด	454.00	51.00	(505.00)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ทเวนตี ทุ จำกัด	262.00	51.50	(64.00)	249.50
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ทเวนตี ตรี จำกัด*	114.00	29.50	(143.50)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ทเวนตี โฟร์ จำกัด*	85.00	-	(85.00)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด*	90.00	-	(90.00)	-
บริษัท สิริพัฒน์ ตรี จำกัด	147.00	34.00	(8.50)	172.50
บริษัท สิริ ทีเค วัน จำกัด	189.70	-	(189.70)	-
บริษัท สิริ ทีเค ทุ จำกัด	354.20	163.80	-	518.00
บริษัท สิริ ทีเค ตรี จำกัด	329.00	-	(220.50)	108.50
บริษัท สิริ ทีเค โฟร์ จำกัด	123.90	-	-	123.90
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท ตรีเจนิช วรณ จำกัด	5.00	-	-	5.00
รวม	7,250.49	1,405.38	(5,855.63)	2,800.24
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2562: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	(5.00)			(113.50)
สุทธิ	7,245.49			2,686.74

* เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในระหว่าง ปี 2563

(หน่วย: ล้านบาท)

เงินให้กู้ยืม	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
บริษัทย่อย				
บริษัท อาณาवरณ์ จำกัด	825.77	192.77	(1,018.54)	-
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	151.31	195.51	(346.82)	-
บริษัท พิวรรณา จำกัด	1,225.34	432.82	(1,077.64)	580.52
บริษัท เรด โลดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	181.85	(63.20)	118.65
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเตจ จำกัด	319.41	104.03	(302.65)	120.79
บริษัท เอ็นอีดี แมนเนจเม้นท์ จำกัด	364.08	167.34	(3.05)	582.37
บริษัท แสนศิริ ไซน่า จำกัด	5.60	5.02	(6.85)	3.77
บริษัท สิริวัฒนา โฮลดิ้ง จำกัด	608.37	43.11	(6.31)	645.17
บริษัท จิราส เรียลตี้ จำกัด	1,369.64	1,346.63	(907.16)	1,809.11
บริษัท ปารณท์ จำกัด	786.19	612.19	-	1,398.38
บริษัท สิริ สมาร์ท วัน จำกัด	8.11	0.34	(1.87)	6.58
บริษัท สิริ สมาร์ท หู จำกัด	190.76	189.15	(47.22)	332.69
บริษัท สิริ สมาร์ท ทรี จำกัด	953.92	280.46	(4.27)	1,230.11
บริษัท สิริ สมาร์ท ไฟฟ์ จำกัด	177.43	15.05	(7.36)	185.12
บริษัท สิริพัฒน์ ไฟฟ์ จำกัด	126.00	146.94	(51.75)	221.19
บริษัท สิริพัฒน์ ซิกซ์ จำกัด	35.00	0.77	(1.65)	34.12
บริษัท สิริพัฒน์ เอท จำกัด ^(ก)	-	375.43	(4.98)	370.45
บริษัท สิริพัฒน์ ไนน์ จำกัด ^(ข)	-	179.58	(1.50)	178.08
บริษัท สิริพัฒน์ เท็น จำกัด ^(ก)	-	199.60	(2.26)	197.34
บริษัท สิริ เวเนเจอร์ส จำกัด	-	85.00	-	85.00
บริษัท สิริพัฒน์ ทเวล์ฟ จำกัด	-	503.47	-	503.47
บริษัท บีทีเอส แสนศิริ โฮลดิ้ง หู จำกัด *	-	453.78	-	453.78
บริษัท บีทีเอส แสนศิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด *	-	411.18	-	411.18
บริษัท บีทีเอส แสนศิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด *	-	165.00	-	165.00
บริษัท บีทีเอส แสนศิริ โฮลดิ้ง เซเวนทีน จำกัด *	-	112.00	-	112.00
บริษัท บีทีเอส แสนศิริ โฮลดิ้ง ทเวนท์ ทรี จำกัด *	-	287.00	-	287.00

(หน่วย: ล้านบาท)

เงินให้กู้ยืม	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
การร่วมค้า				
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ภูเก็ต*	192.19	34.40	(226.59)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ภูเก็ต*	256.00	19.50	(275.50)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ภูเก็ต*	192.00	-	(192.00)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ภูเก็ต*	71.00	12.00	(83.00)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ภูเก็ต*	783.00	-	(783.00)	-
บริษัท นูโว โกลด์ เอเจนซี่ จำกัด	525.50	391.34	-	916.84
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด*	574.00	60.00	(634.00)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด*	513.00	190.00	(703.00)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เฮอร์ทีน จำกัด	543.00	130.34	(673.34)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ภูเก็ต*	141.00	50.00	(191.00)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ภูเก็ต*	527.00	1.00	(528.00)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ภูเก็ต*	267.00	131.00	(31.00)	367.00
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด*	33.00	23.00	(56.00)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	308.00	31.00	-	339.00
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด*	171.00	2.00	(173.00)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี วัน จำกัด	454.00	51.00	(505.00)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ภูเก็ต*	262.00	51.50	(64.00)	249.50
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ภูเก็ต*	114.00	29.50	(143.50)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ภูเก็ต*	85.00	-	(85.00)	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ภูเก็ต*	90.00	-	(90.00)	-
บริษัท สิริพัฒน์ ภูเก็ต	147.00	34.00	(8.50)	172.50
บริษัท สิริ ทีเค วัน จำกัด	189.70	-	(189.70)	-
บริษัท สิริ ทีเค ภูเก็ต*	354.20	163.80	-	518.00
บริษัท สิริ ทีเค ภูเก็ต	329.00	-	(220.50)	108.50
บริษัท สิริ ทีเค ภูเก็ต*	123.90	-	-	123.90
รวม	14,392.42	8,091.40	(9,710.71)	12,773.11
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (2562: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	-			(203.85)
สุทธิ	14,392.42			12,569.26

* เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในระหว่างปี 2563

(ก) เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด”

(ข) เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ภูเก็ต จำกัด”

(ค) เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ภูเก็ต จำกัด”

(หน่วย: ล้านบาท)

เงินกู้ยืมจาก	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
บริษัทย่อย				
บริษัท ปกานัน จำกัด	1.13	29.59	(4.79)	25.93
บริษัท ชนชัย จำกัด	208.37	49.23	(44.45)	213.15
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	780.24	(217.94)	562.30
บริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	73.00	-	73.00
บริษัท เรด โลดส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	138.16	-	(138.16)	-
บริษัท สิริ สมาร์ท โฟร์ จำกัด	-	13.82	(0.05)	13.77
บริษัท สิริพัฒน์ เซเวน จำกัด	-	0.93	(0.05)	0.88
บริษัท อาณาवरณ จำกัด	-	34.91	-	34.91
รวม	347.66	981.72	(405.44)	923.94

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ที่ไม่มีหลักประกันครบกำหนดชำระเมื่อทวงถามและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 3.50 ถึง 5.00 ต่อปี (2562: ร้อยละ 3.50 ถึง 5.19 ต่อปี)

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	5,333	-
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	108,500	203,854
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	113,833	203,854

การเพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญของค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับในปี 2563 จำนวน 108.50 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ : 193.50 ล้านบาท) เกิดจากบริษัท สิริวัฒนา โฮลดิ้ง จำกัด และบริษัท สิริ ทีเค ทรี จำกัด

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินสด	12.13	8.86	3.24	3.77
เงินฝากธนาคาร	2,994.50	2,122.97	1,493.71	917.90
รวม	3,006.63	2,131.83	1,496.95	921.67

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.05 ถึง 0.55 ต่อปี (2562: ร้อยละ 0.10 ถึง 1.65 ต่อปี)

9. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น / เงินลงทุนชั่วคราว

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
<u>ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย</u>		
กองทุนเปิดตราสารหนี้ระยะสั้น	0.05	0.05
ตัวแลกเปลี่ยน - ราคาตามมูลค่า	700.00	-
หัก: ส่วนลด	(7.23)	-
ตัวแลกเปลี่ยนสุทธิ	692.77	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	350.00
หัก: ส่วนลด	-	(9.27)
หุ้นกู้ระยะสั้นสุทธิ	-	340.73
รวม	692.82	340.78

10. ลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ

ลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ –				
 กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
 ลูกหนี้การค้า				
อายุหนึ่งค่างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	0.07	50.58	-	-
 ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	1,409.50	826.43	1,456.50	852.00
3 - 6 เดือน	0.03	-	1.83	2.70
6 - 12 เดือน	-	1.94	32.13	22.36
มากกว่า 12 เดือน	-	-	1.95	12.55
รายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ - ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	854.08	-	854.08
รวม	1,409.60	1,733.03	1,492.41	1,743.69
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
(2562: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	(73.81)	-	(73.81)	-
รวมลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ - กิจการที่				
 เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	1,335.79	1,733.03	1,418.60	1,743.69
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนึ่งค่างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	42.62	47.72	-	-
 ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	257.98	181.20	125.52	79.01
3 - 6 เดือน	9.38	6.88	6.75	4.18
6 - 12 เดือน	10.05	18.35	8.16	6.10
มากกว่า 12 เดือน	77.33	56.94	29.82	20.93
รวม	397.36	311.09	170.25	110.22
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
(2562: ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	(66.14)	(74.15)	(18.60)	(31.19)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	331.22	236.94	151.65	79.03
รวมลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ - สุทธิ	1,667.01	1,969.97	1,570.25	1,822.72

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	74.15	31.19
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	75.90	68.39
จำนวนที่ได้รับคืน	(10.10)	(7.17)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	139.95	92.41

11. เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อย (ผู้รับซื้อฝาก) ได้ทำสัญญาขายฝากที่ดินกับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง (ผู้ขายฝาก) ซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดยมีมูลค่าตามสัญญาคิดเป็นจำนวนเงิน 200 ล้านบาท ครอบคลุมกำหนดชำระคืน (ไถ่คืน) ภายในวันที่ 13 มิถุนายน 2563 และมีมูลค่าการจ่ายชำระเมื่อครบกำหนด (คืนไถ่) เป็นจำนวนเงิน 212 ล้านบาท หากสิ้นสุดสัญญาขายฝากที่ดินแล้วผู้ขายฝากไม่ชำระคืน (ไถ่คืน) ที่ดินดังกล่าวจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อยทันที ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวนเงินที่บริษัทย่อยจ่ายให้บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันตามสัญญาขายฝากที่ดิน แสดงเป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

ในระหว่างไตรมาสที่ 2 ของปีปัจจุบัน สัญญาขายฝากที่ดินดังกล่าวครบกำหนดชำระคืน ซึ่งผู้ขายฝากไม่ได้จ่ายชำระคืนตามสัญญาเพื่อไถ่ถอนที่ดิน ที่ดินดังกล่าวจึงตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อยทันทีและเป็นอันสิ้นสุดสัญญาขายฝากที่ดินดังกล่าว

12. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ที่ดิน	14,419.95	15,428.40	10,888.34	10,016.45
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	37,962.33	41,209.74	25,498.50	27,650.96
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	4,460.21	7,068.08	2,578.85	5,438.83
รวม	56,842.49	63,706.22	38,965.69	43,106.24
หัก: สำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(761.76)	(862.55)	(395.45)	(479.63)
สุทธิ	56,080.73	62,843.67	38,570.24	42,626.61

- 12.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ที่ดินรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างของโครงการของกลุ่มบริษัทซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี 44,482 ล้านบาท และ 48,831 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 28,415 ล้านบาท และ 30,843 ล้านบาท ตามลำดับ) ได้จัดจ้างเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารและภาระผูกพันตามสัญญาอื่น
- 12.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประมาณการค่าใช้จ่ายในการพัฒนาและก่อสร้างที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อให้โครงการที่เปิดแล้วเสร็จสมบูรณ์ (ไม่รวมต้นทุนของที่ดินและงานก่อสร้างที่บันทึกไปแล้ว) คิดเป็นเงินประมาณ 68,180 ล้านบาท และ 69,924 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 56,255 ล้านบาท และ 48,434 ล้านบาท ตามลำดับ)
- 12.3 ในระหว่างปี 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 1,329 ล้านบาท และ 1,164 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1,003 ล้านบาท และ 713 ล้านบาท ตามลำดับ) อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนสำหรับปี 2563 และ 2562 เท่ากับร้อยละ 3.54 และร้อยละ 3.58 ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ร้อยละ 3.56 และร้อยละ 3.54 ตามลำดับ)
- 12.4 รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับปี 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	862.55	479.63
บวก: ตั้งเพิ่มในระหว่างปี	135.53	78.20
บวก: เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	43.00	-
หัก: โอนกลับเนื่องจากการขายในระหว่างปี	(279.32)	(162.38)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	761.76	395.45

- 12.5 ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของกลุ่มบริษัท

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
มูลค่าการซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญาแล้ว	133,943	161,430	81,352	81,682
มูลค่ารวมของโครงการโดยประมาณ	198,624	235,364	126,980	134,585
อัตราส่วนของมูลค่าซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญา	67.44%	68.59%	64.07%	60.69%
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	3,542	4,563	1,039	1,210

13. สินทรัพย์ที่รับรู้จากต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	847,513	803,119	193,014	189,697
เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	3,395	-	-	-
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	221,746	265,192	183,892	166,304
รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในการขาย	(461,454)	(220,798)	(230,908)	(162,987)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	611,200	847,513	145,998	193,014

14. ⁺ ตัวเงินรับและเงินให้กู้ยืมระยะยาว

ตัวเงินรับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยทางอ้อมมีตัวเงินรับและดอกเบี้ยค้างรับจำนวน 4.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (2562: 4.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ) โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี (2562: อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินให้กู้ยืมระยะยาวนี้เป็นเงินให้กู้ยืมที่บริษัทฯ ให้กู้ยืมแก่บริษัทในประเทศ แห่งหนึ่งจำนวน 0.6 ล้านบาท (2562: 2 ล้านบาท) โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.85 ต่อปี ครบกำหนดชำระคืนภายในวันที่ 20 สิงหาคม 2563 ซึ่งในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ขยายกำหนด ชำระคืนเป็นภายใน วันที่ 30 เมษายน 2564 เงินกู้ยืมนี้ค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัทดังกล่าว

15. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น / เงินลงทุนระยะยาวอื่น

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
JustCo Holding Pte, Ltd.	702.00	370.60	-	-
Flying Jamon Ltd.	-	219.75	-	219.75
Winkontent AG	144.00	109.79	144.00	109.79
Artsy, Inc.	30.04	30.15	-	-
Huaxing Growth Capital III L.P.	120.70	41.13	-	-
Techmetics Solutions Pte. Ltd.	12.08	12.08	-	-
Aspen Digital, Inc.	64.83	51.26	-	-
บริษัท แอปฟี คอร์ปอเรชั่น (ประเทศไทย) จำกัด	-	10.00	-	-
บริษัท ชาร์จ แมเนจเม้นท์ จำกัด	15.00	-	-	-
อื่นๆ	10.72	19.05	0.33	0.33
รวม	1,099.37	863.81	144.33	329.87
หัก: ค่าเผื่อด้อยค่า				
Flying Jamon Ltd.	-	(12.50)	-	(12.50)
บริษัท แอปฟี คอร์ปอเรชั่น (ประเทศไทย) จำกัด	-	(10.00)	-	-
รวมค่าเผื่อด้อยค่า	-	(22.50)	-	(12.50)
รวม - สุทธิ	1,099.37	841.31	144.33	317.37

กลุ่มบริษัทเลือกวัดมูลค่าตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เนื่องจากกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าเป็นการลงทุนในเชิงกลยุทธ์และตั้งใจถือตราสารทุนนี้เพื่อประโยชน์ในระยะยาว (2562: ราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า)

ในระหว่างปี 2562 กลุ่มบริษัทบันทึกผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าเงินลงทุนระยะยาวอื่นเป็นจำนวน 22.5 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (เฉพาะบริษัทฯ : 12.5 ล้านบาท)

16. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

16.1 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)					
	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		เงินลงทุน วิธีราคาทุน	
	2563	2562	2563 (ร้อยละ)	2562 (ร้อยละ)	2563	2562
บริษัทย่อย - ถือหุ้นทางตรง						
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 แสนสิริ ไชนา 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 อาภาวรรณ 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 โลตัส 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	-	100	-	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 เรียลตี้ 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	3,981.91	3,807.95
บริษัท สิริ สมาร์ท ทู 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 สิริ สมาร์ท ไฟฟ์ จำกัด	12.50	12.50	100	100	12.50	12.50
บริษัท สิริพัฒน์ ไฟฟ์ จำกัด	12.50	12.50	100	100	12.50	12.50
บริษัท สิริพัฒน์ ซิกซ์ จำกัด	12.50	12.50	100	100	12.50	12.50
บริษัท สิริพัฒน์ เซเว่น จำกัด	1.00	1.00	100	100	1.00	1.00
บริษัท สิริพัฒน์ เอท จำกัด ⁽ⁿ⁾	100.00	-	100	-	150.63	-
บริษัท สิริพัฒน์ ไนน์ จำกัด ⁽ⁱ⁾	50.00	-	100	-	77.55	-
บริษัท สิริพัฒน์ เท็น จำกัด ⁽ⁱ⁾	50.00	-	100	-	38.85	-
บริษัท สิริพัฒน์ อีเลฟเว่น จำกัด	351.27	-	100	-	351.27	-
บริษัท สิริพัฒน์ ทเวลฟ์ จำกัด	1.00	-	100	-	1.00	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด	100.00	-	100	-	155.69	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด	100.00	-	100	-	86.22	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	50.00	-	100	-	116.07	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	500.00	-	100	-	296.93	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด	260.00	-	100	-	282.21	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	25.00	-	100	-	97.17	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	25.00	-	100	-	54.69	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเวนทีน จำกัด	100.00	-	100	-	293.60	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทรี จำกัด	50.00	-	100	-	50.94	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย					8,820.33	6,594.55

	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		เงินลงทุน วิธีราคาทุน	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
ค่าเพื่อการลดมูลค่าของเงินลงทุน						
บริษัท แสตนลิว โซน้า จำกัด					(2.30)	-
บริษัท สิริ สมาร์ท วัน จำกัด					(10.00)	-
บริษัท บีทีเอส แสตนลิว โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด					(54.40)	-
บริษัท สิริ เวเนเจอร์ส จำกัด					(199.30)	(130.00)
รวมค่าเพื่อการลดมูลค่าของเงินลงทุน					(266.00)	(130.00)
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ					8,554.33	6,464.55

(ก) ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วยทุนเรียกชำระในปี 2552 จำนวน 0.02 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง เรียกชำระในปี 2558 จำนวน 24.93 ล้าน

ปอนด์สเตอร์ลิง เรียกชำระในปี 2560 จำนวน 12 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และเรียกชำระในปี 2561 จำนวน 1.5 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

(ข) ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 111.66 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และ 10 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง (31 ธันวาคม 2562: 106.36 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และ 10 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง)

(ค) เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แสตนลิว โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด”

(ง) เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แสตนลิว โฮลดิ้ง ทเวนตี โฟร์ จำกัด”

(จ) เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แสตนลิว โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด”

ในระหว่างปี 2563 และ 2562 บริษัทฯ มีเงินปันผลรับจากบริษัทย่อยดังนี้

	เงินปันผลรับระหว่างปี	
	2563	2562
บริษัท ศูนย์บุคลากรสาขิตพัฒนา จำกัด	3	-
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	300	-
รวม	303	-

ในระหว่างปี 2563 บริษัทฯ บันทึกขาดทุนจากการลดลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นจำนวน 266 ล้านบาท (2562: 130 ล้านบาท) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน	
	2563	2562	2563	2562
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
<u>ถือหุ้นผ่านบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</u>				
บริษัท คิวที โลฟส์ไคส์ จำกัด	2.00 ล้านบาท	2.00 ล้านบาท	100	100
บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	5.00 ล้านบาท	5.00 ล้านบาท	100	100
บริษัท คิวอีดับเบิ้ลยู (ไทยแลนด์) จำกัด*	4.00 ล้านบาท	4.00 ล้านบาท	70	70
* จัดทะเบียนเลิกกิจการอยู่ระหว่างการชำระบัญชี				
<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

	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน	
	2563	2562	2563 (ร้อยละ)	2562 (ร้อยละ)
<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	129.04 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	124.82 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	62	60
<u>ถือหุ้นผ่าน Standard International Holdings, LLC</u>				
Standard International, LLC	130.32 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	120.69 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	93	96
Standard International Ventures, LLC	12.34 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	52.77 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	14.65 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	14.96 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	100	100
Standard High Line Management, LLC	-	-	100	100
Standard International Las Vegas Management, LLC	-	-	100	100
(เดิมชื่อ “Standard International Lisbon Management, LLC”)				
Standard International Bordeaux Management, LLC	-	-	100	100
Standard Australia Pty Ltd.	1 ดอลลาร์ออสเตรเลีย	-	100	-
<u>ถือหุ้นผ่าน Standard International Ventures, LLC</u>				
Standard International BH Investor, LLC	5.34 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

16.2 รายละเอียดของบริษัทย่อยซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

บริษัท	สัดส่วนที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยสะสม		ขาดทุนที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยในระหว่างปี		(หน่วย: ล้านบาท)	
	2563		2563		2563		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยในระหว่างปี	
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)					2563	2562
Standard International Holdings, LLC และบริษัทย่อย	38	40	1,822	931	(214)	(113)	7	-

ในระหว่างปี 2563 และ 2562 บริษัทย่อยดังกล่าวไม่มีเงินปันผลจ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

16.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ซึ่งเป็นข้อมูลก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	Standard International Holdings, LLC และบริษัทย่อย	
	2563	2562
สินทรัพย์หมุนเวียน	250	359
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,763	1,777
หนี้สินหมุนเวียน	256	219
หนี้สินไม่หมุนเวียน	103	126
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	528	352

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	Standard International Holdings, LLC และบริษัทย่อย	
	สำหรับปี 2563	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 19 สิงหาคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562
รายได้	166	138
ขาดทุน	(535)	(283)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	18	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(489)	(283)

สรุปรายการกระแสเงินสด

(หน่วย: ล้านบาท)

	Standard International Holdings, LLC และบริษัทย่อย	
	สำหรับปี 2563	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 19 สิงหาคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562
กระแสเงินสดจากกิจการดำเนินงาน	(422)	(38)
กระแสเงินสดจากกิจการลงทุน	(46)	(324)
กระแสเงินสดจากกิจการจัดหาเงิน	307	322
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(161)	(40)

(1) การจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ที่เกี่ยวข้องโดยบริษัทฯ

ในระหว่างปีปัจจุบันที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ในประเทศไทย เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	วันที่จดทะเบียน จัดตั้งบริษัท	ทุนจด ทะเบียน	ทุนเรียก ชำระแล้ว	สัดส่วนการถือหุ้น
		(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	
บริษัท สิริพัฒน์ ทเวลฟ์ จำกัด	21 ตุลาคม 2563	1	1	100

(2) การเข้าซื้อหุ้นสามัญในการร่วมค้าจากผู้ถือหุ้นเดิมและเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อย

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 โดยมีมูลค่าการลงทุนเพิ่มเติมและการรับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดที่มีต่อผู้ร่วมทุนรวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 523.97 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้จ่ายชำระและได้รับโอนหุ้นที่จ่ายซื้อแล้วเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 ทำให้บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมในการร่วมค้ำดังกล่าว จึงเปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในการร่วมค้ำเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย

จากการประเมินรายการดังกล่าว ผู้บริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ารายการซื้อกิจการดังกล่าว เป็นการซื้อสินทรัพย์ เนื่องจากสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาไม่ใช่หน่วยธุรกิจตามคำนิยามที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2562) เรื่อง การรวมธุรกิจ

สินทรัพย์ และหนี้สินของการร่วมค้ำ ณ วันที่ซื้อกิจการ (31 มีนาคม 2563) มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด	บริษัท บีทีเอส แอสสิริโฮลดิ้ง ทเวนตี โฟร์ จำกัด	บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด	รวม
สินทรัพย์				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8,250	8,496	4,037	20,783
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,061,404	436,216	601,142	2,098,762
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	13,767	8,512	9,619	31,898
รวมสินทรัพย์	1,083,421	453,224	614,798	2,151,443
หนี้สิน				
เจ้าหนี้การค้า	1	20	-	21
ภายในเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	105	-	-	105
หนี้สินหมุนเวียนอื่น				
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6,425	5,098	6,891	18,414
อื่นๆ	31	25	34	90
เงินกู้ยืมระยะยาว	613,450	220,000	409,000	1,242,450
รวมหนี้สิน	620,012	225,143	415,925	1,261,080

เมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2563 บริษัทย่อยดังต่อไปนี้ ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์

- บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท สิริพัฒน์ เอท จำกัด
- บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี โฟร์ จำกัด เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท สิริพัฒน์ ไนน์ จำกัด
- บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท สิริพัฒน์ เท็น จำกัด

เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติมจากผู้ถือหุ้นเดิม (ผู้ร่วมทุน) ทั้งหมดในการร่วมค้า 9 แห่งรวมเรียกว่า “การร่วมค้า” ดังนี้

บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทุ จำกัด

บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด

บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด

บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด

บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง อีเลฟเวน จำกัด

บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวล์ฟ จำกัด

บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด

บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเวนทีน จำกัด

บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ทรี จำกัด

ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในการร่วมค้าดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 50 เป็นร้อยละ 100 โดยมีมูลค่าการลงทุนเพิ่มเติมและการรับโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้เงินกู้ยืมทั้งหมดที่มีต่อผู้ร่วมทุนรวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,547.19 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้จ่ายชำระและได้รับโอนหุ้นที่จ่ายซื้อแล้วเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 ทำให้บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมในการร่วมค้าดังกล่าว จึงเปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย

จากการประเมินรายการดังกล่าว ผู้บริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ารายการซื้อกิจการดังกล่าว เป็นการซื้อสินทรัพย์ เนื่องจากสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาไม่ใช่หน่วยธุรกิจตามคำนิยามที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2562) เรื่อง การรวมธุรกิจ

สินทรัพย์ และหนี้สินของการร่วมค้า ณ วันที่ซื้อกิจการ (30 พฤศจิกายน 2563) มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	บริษัท บีทีเอส					บริษัท บีที				
	บริษัท บีที	บริษัท บีที	บริษัท บีที	บริษัท บีทีเอส	เอส แอนด์	บริษัท บีที	บริษัท บีทีเอส	บริษัท บีทีเอส	เอส แอนด์	รวม
	เอส แอนด์	เอส แอนด์	เอส แอนด์	เอส	โฮลดิ้ง	เอส แอนด์	เอส	เอส	โฮลดิ้ง	
	โฮลดิ้ง ทุ	โฮลดิ้ง ตรี	โฮลดิ้ง ฟู	โฮลดิ้ง ซิกซ์	อิลเฟเวน	โฮลดิ้ง	โฮลดิ้ง	โฮลดิ้ง	ทเวนตี ตรี	
	จำกัด	จำกัด	จำกัด	จำกัด	จำกัด	ทเวลฟ์ จำกัด	โฟร์ทีน จำกัด	เซเวนทีน จำกัด	จำกัด	
สินทรัพย์										
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,007	12,458	1,957	59,036	235,229	144,587	118,214	3,043	1,339	576,870
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	919,509	473,393	391,734	10,501	22,028	-	11,956	648,509	538,090	3,015,720
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	-	15,290	-	-	-	15,290
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	39,221	19,544	13,414	765	10,237	66	4,849	8,424	8,840	105,360
สินทรัพย์อื่น	-	150,061	-	32,671	36,199	32,763	9,916	-	-	261,611
รวมสินทรัพย์	959,737	655,456	407,105	102,973	303,693	192,706	144,935	659,976	548,269	3,974,850
หนี้สิน										
เจ้าหนี้การค้า	1,701	4,433	623	4,721	11,818	7,396	7,399	419	1,085	39,595
หนี้สินหมุนเวียนอื่น										
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	29,333	881	126	1,832	20,319	31,588	6,105	127	140	90,451
อื่นๆ	17	150,035	5	2,727	195,511	105,408	49,058	3	10	502,774
เงินกู้ยืมระยะยาว	579,000	-	210,000	-	-	-	-	274,000	236,000	1,299,000
รวมหนี้สิน	610,051	155,349	210,754	9,280	227,648	144,392	62,562	274,549	237,235	1,931,820

(3) การลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ลงทุนเพิ่มในบริษัท Sansiri (US), Inc. (บริษัทย่อย) เป็นจำนวนเงินรวม 5.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือคิดเป็นจำนวนเงิน 174 ล้านบาท

(4) การลงทุนเพิ่มใน Standard International Holdings, LLC และบริษัทย่อย และการเปลี่ยนสถานะเงินลงทุน

เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2562 Sansiri (US), Inc. (บริษัทย่อย) ได้ทำสัญญาซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติมจากผู้ถือหุ้นเดิม ใน Standard International Holdings, LLC และบริษัทย่อย (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

ในระหว่างปีปัจจุบัน Sansiri (US), Inc. ได้ดำเนินการให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันที่เปลี่ยนประเภทเงินลงทุน เพื่อปันส่วนต้นทุนการซื้อธุรกิจให้แก่รายการดังกล่าว โดยการวัดมูลค่านี้ได้เสร็จสมบูรณ์แล้ว และอยู่ภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่ซื้อกิจการตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2562) เรื่อง การรวมธุรกิจ

รายละเอียดของราคาซื้อของบริษัทดังกล่าวมีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,251,371
บวก: มูลค่าทางบัญชีตามวิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนใน	
Standard International Holdings, LLC และบริษัทย่อย ณ วันที่ลงทุนเพิ่ม	1,821,779
หัก: มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	(2,363,100)
ค่าความนิยม ณ วันที่ซื้อ	710,050
ผลต่างจากการแปลงค่าบการเงิน	(12,948)
ค่าความนิยม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	697,102

มูลค่ายุติธรรมและมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาจาก Standard International Holdings, LLC และบริษัทย่อย ณ วันที่ซื้อ มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	364,963	364,963
ลูกหนี้การค้า	209,969	209,969
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	10,148	10,148
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	225,796	225,796
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	31,160	31,160
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	3,571,269	1,330,141
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12,507	12,507
เจ้าหนี้การค้า	(348,526)	(348,526)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(87,009)	(87,009)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(1,402)	(1,402)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(35,219)	(35,219)
สินทรัพย์สุทธิของ Standard International Holdings, LLC และบริษัทย่อย	3,953,656	1,712,528
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย (ร้อยละ 40)	1,590,556	
สินทรัพย์สุทธิในสัดส่วนการลงทุนของบริษัทย่อย (ร้อยละ 60)	2,363,100	
ส่วนของราคาซื้อที่สูงกว่าสินทรัพย์สุทธิ	710,050	
รวม	3,073,150	
หัก: มูลค่าทางบัญชีตามวิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนใน Standard International Holdings, LLC และบริษัทย่อย ณ วันที่ลงทุนเพิ่ม	(1,821,779)	
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,251,371	
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	(364,963)	
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	886,408	

(5) การเลิกกิจการของบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท บริษัท คิวอีดับเบิลยู (ไทยแลนด์) จำกัด (บริษัทย่อย) มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยเลิกกิจการ ซึ่งบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเลิกบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ แล้วเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2563 ปัจจุบันบริษัทย่อยอยู่ระหว่างดำเนินการชำระบัญชี

เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ศูนย์บุคลากรสาธิตพัฒนา จำกัด (บริษัทย่อย) มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยเลิกกิจการ ซึ่งบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเลิกบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ แล้วเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2563 ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทย่อยจ่ายชำระคืนทุนให้บริษัทฯ แล้ว

(6) การลงทุนซื้อหุ้นสามัญในบริษัทย่อยแห่งใหม่

เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2563 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาซื้อหุ้นทั้งหมดในบริษัท พีเคแอล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีมูลค่าการลงทุนคิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 351 ล้านบาท บริษัทฯ ได้จ่ายชำระและรับโอนหุ้นที่จ่ายซื้อแล้วในระหว่างปีปัจจุบัน ต่อมาเมื่อวันที่ 3 กันยายน 2563 ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เป็น บริษัท สิริพัฒน์ อีเลฟเว่น จำกัด

จากการประเมินรายการดังกล่าว ผู้บริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ารายการซื้อกิจการดังกล่าว เป็นการซื้อสินทรัพย์ เนื่องจากสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาไม่ใช่หน่วยธุรกิจตามคำนิยามที่ระบุไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2562) เรื่อง การรวมธุรกิจ

สินทรัพย์ และหนี้สินของบริษัทดังกล่าว ณ วันที่ซื้อกิจการ มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

สินทรัพย์

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,445
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	346,518
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,317
รวมสินทรัพย์	351,280
หนี้สิน	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11
รวมหนี้สิน	11

17. เงินลงทุนในการร่วมค้า

17.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

		(หน่วย: พันบาท)					
		งบการเงินรวม				มูลค่าตามบัญชีตามวิธี ส่วนได้เสีย	
การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน			
		2563 (ร้อยละ)	2562 (ร้อยละ)	2563	2562	2563	2562
บริษัทฯ และบริษัท บุ ซิตี จำกัด (มหาชน) ควบคุมร่วมกัน							
บริษัท บีทีเอส แอสเสริ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	5,000	5,000	18,651	19,404
โซลคิง วัน จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสริ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	50,000	-	-(⁽¹⁾)
โซลคิง ฑู จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสริ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	50,000	-	38,921
โซลคิง ทรี จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสริ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000	35,375	-(⁽¹⁾)
โซลคิง โฟร์ จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสริ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	25,000	-	-(⁽¹⁾)
โซลคิง ไฟฟ์ จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสริ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	50,000	-	-(⁽¹⁾)
โซลคิง ซิกซ์ จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสริ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	5,000	5,000	32,480	34,116
โซลคิง เซเวน จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสริ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	5,000	5,000	14,274	15,615
โซลคิง เอท จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสริ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	5,000	5,000	32,848	31,446
โซลคิง ไนน์ จำกัด							
บริษัท นู ไว โลง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	76,882	76,882	-(⁽¹⁾)	-(⁽¹⁾)
เอเจนซี่ จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสริ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	50,000	-	16,257
โซลคิง อีเลฟเวน จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสริ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	50,000	-	62,475
โซลคิง ทเวลฟ์ จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสริ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	55,951	-	38,153
โซลคิง เซอร์ทีน จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสริ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	50,000	-	99,878
โซลคิง โฟร์ทีน จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสริ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	50,000	-	-(⁽¹⁾)
โซลคิง ฟิฟทีน จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสริ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000	-(⁽¹⁾)	-(⁽¹⁾)
โซลคิง ซิกซ์ทีน จำกัด							
บริษัท บีทีเอส แอสเสริ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	50,000	-	38,244
โซลคิง เซเวนทีน จำกัด							

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินรวม					
		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธี	
		ส่วนได้เสีย					
		2563	2562	2563	2562	2563	2562
		(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอทที จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	25,000	-	17,229
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โนนทิน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000	-(⁽¹⁾)	-(⁽¹⁾)
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	50,000	-	21,772
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	50,000	-	-(⁽¹⁾)
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนที ทุ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000	2,347	12,799
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนที ตรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	25,000	-	10,200
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนที โฟร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	25,000	-	12,036
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	25,000	-	7,532
บริษัท สิริพัฒน์ ตรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	25,000	25,000	-(⁽¹⁾)	157
<u>บริษัทฯ และ Tokyu Corporation ควบคุมร่วมกัน</u>							
บริษัท สิริ ทีเค วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	70	70	1,750	7,000	11,607	84,457
บริษัท สิริ ทีเค ทุ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	70	70	35,000	35,000	23,951	-(⁽¹⁾)
บริษัท สิริ ทีเค ตรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	70	70	35,000	35,000	-(⁽¹⁾)	-(⁽¹⁾)
บริษัท สิริ ทีเค โฟร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	70	70	35,000	35,000	-(⁽¹⁾)	-(⁽¹⁾)
รวมเงินลงทุนในการร่วมค้า				428,632	1,114,833	171,533	560,691

(1) เงินลงทุนภายใต้วิธีส่วนได้เสียซึ่งอยู่ภายใต้ “สารองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า”

เงินลงทุนในการร่วมค้าภายใต้วิธีส่วนได้เสียซึ่งอยู่ภายใต้ “สำรอนรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า” มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม	
	2563	2562
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स จำกัด	-	189,530
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स โฟร์ จำกัด	-	389,910
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ไฟฟ์ จำกัด	-	51,899
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ซิกซ์ จำกัด	-	55,914
บริษัท ญูโว โกลด์ เอเจนซี่ จำกัด	113,881	63,985
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ฟิฟทีน จำกัด	-	42,234
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ซิกซ์ทีน จำกัด	161,631	110,485
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ไนน์ทีน จำกัด	125,863	32,246
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง्स ทเวนตี วัน จำกัด	-	21,827
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	12,133	-
บริษัท สิริ ทีเค ทุ จำกัด	-	125,257
บริษัท สิริ ทีเค ทรี จำกัด	213	3,124
บริษัท สิริ ทีเค โฟร์ จำกัด	88,086	77,058
รวม	501,807	1,163,469

บริษัทฯ แสดงมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าภายใต้วิธีส่วนได้เสียส่วนที่มีมูลค่าติดลบซึ่งเกิดจากการตัดกำไรจากรายการระหว่างกันตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในการร่วมค้าภายใต้หัวข้อ "สำรอนรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า" ในงบแสดงฐานะการเงินรวมมูลค่าเงินลงทุนที่ติดลบเกิดจากการตัดรายการกำไรจากรายการระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในการร่วมค้าแต่ละราย

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน/มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีราคาทุน	
		2563	2562	2563	2562
		(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
<u>บริษัทฯ และบริษัท ยู ชี ดี จำกัด (มหาชน) ควบคุมร่วมกัน</u>					
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	5,000	5,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ฑู จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	50,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ตรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	50,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โพร จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	25,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	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 นูโว โกลด์ เอเจนซี่ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	76,882	76,882
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	50,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	50,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซอร์ทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	55,951
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	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	-	50,000
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 ทเวนตี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	50,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	50,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ฑู จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ตรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	25,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี โฟร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	25,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	25,000
บริษัท สิริพัฒน์ ตรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	25,000	25,000
<u>บริษัทฯ และ Tokyu Corporation ควบคุมร่วมกัน</u>					
บริษัท สิริ ทีเค วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	70	70	1,750	7,000
บริษัท สิริ ทีเค ฑู จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	70	70	35,000	35,000
บริษัท สิริ ทีเค ตรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	70	70	35,000	35,000
บริษัท สิริ ทีเค โฟร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	70	70	35,000	35,000
รวมเงินลงทุนในการร่วมค้า				428,632	1,114,833
ค่าเผื่อการลดมูลค่าของเงินลงทุน					
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด				(50,000)	-
บริษัท สิริ ทีเค ตรี จำกัด				(35,000)	-
รวมค่าเผื่อการลดมูลค่าของเงินลงทุน				(85,000)	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า – สุทธิ				343,632	1,114,833

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ บันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นจำนวน 85 ล้านบาท (2562: ไม่มี) โดยแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(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 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระและได้รับโอนหุ้นที่ซื้อแล้วเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 ทำให้บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมการร่วมค้าดังกล่าว จึงเปลี่ยนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามรายละเอียดที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16

เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติมจากผู้ถือหุ้นเดิม (ผู้ควบคุมร่วม) ทั้งหมดในการร่วมค้า 9 แห่งรวมเรียกว่า “การร่วมค้า” ดังนี้

บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทุ จำกัด

บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด

บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด

บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด

บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง อีเลฟเวน จำกัด

บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนท์ จำกัด

บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด

บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเวนทีน จำกัด

บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ทรี จำกัด

ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในการร่วมค้าดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 50 เป็นร้อยละ 100 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระและได้รับโอนหุ้นที่ซื้อแล้วเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 ทำให้บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมการร่วมค้าดังกล่าว จึงเปลี่ยนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามรายละเอียดที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16

(2) การขายเงินลงทุนในการร่วมค้า

ในระหว่างปี บริษัทฯ ได้ขายหุ้นสามัญของการร่วมค้าโดยมีรายละเอียดดังนี้

เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2563 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาขายหุ้นทั้งหมดของบริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้าที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 50 จำนวนทั้งสิ้น 250,000 หุ้นในราคาซื้อขายรวม 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 ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) หรือผู้ควบคุมร่วม บริษัทฯ ได้รับชำระและได้โอนหุ้นให้แก่ผู้ควบคุมร่วมทั้งหมดแล้วเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563

เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 บริษัทฯ ได้ทำสัญญาขายหุ้นทั้งหมดของบริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซอร์ทีน จำกัด และบริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน ซึ่งเป็นการร่วมค้าที่บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 50 จำนวนทั้งสิ้น 250,000 หุ้น และ 500,000 หุ้น ตามลำดับ ในราคาซื้อขายรวม 0.5 ล้านบาท และ 0.5 ล้านบาท ตามลำดับ ให้กับบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) หรือผู้ควบคุมร่วม บริษัทฯ ได้รับชำระและได้โอนหุ้นให้แก่ผู้ควบคุมร่วมทั้งหมดแล้วเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563

รายละเอียดการขายเงินลงทุนในการร่วมค้ามีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม		
	ราคาขายตามสัญญา	มูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย ณ วันที่ขาย	กำไร (ขาดทุน) จากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด	41,033	17,229	23,804
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	1,000	(48,709)	49,709
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซอร์ทีน จำกัด	500	26,745	(26,245)
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด	500	(45,360)	45,860
รวม	43,033	(50,095)	93,128

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ราคาขายตามสัญญา	มูลค่าเงินลงทุนตามวิธีราคาทุน ณ วันที่ขาย	กำไร (ขาดทุน) จากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด	41,033	25,000	16,033
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	1,000	50,000	(49,000)
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซอร์ทีน จำกัด	500	55,951	(55,451)
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด	500	50,000	(49,500)
รวม	43,033	180,951	(137,918)

(3) การเพิ่มทุนของการร่วมค้า

ในระหว่างปี การร่วมค้าได้จดทะเบียนเพิ่มทุน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

การร่วมค้า	ทุนจด	ทุนจด	เพิ่มทุน	อนุมัติ ในที่ประชุมวิสามัญ ผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่	จดทะเบียนเพิ่มทุน กับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่
	ทะเบียนเดิม	ทะเบียนใหม่			
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	100	800	700	23 มิถุนายน 2563	25 มิถุนายน 2563
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง อีเลฟเวน จำกัด	100	400	300	23 กรกฎาคม 2563	30 กรกฎาคม 2563

บริษัทฯ ได้จ่ายค่าหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด และบริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง อีเลฟเวน จำกัด แล้วเป็นจำนวน 350 ล้านบาทและ 150 ล้านบาท ตามลำดับ

(4) การลดทุนของการร่วมค้า

ในระหว่างปี 2563 การร่วมค้า 5 แห่ง ได้จดทะเบียนลดทุนจดทะเบียน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

การร่วมค้า	ทุนจด	ทุนจด	ลดทุน	บริษัทฯ ได้รับเงินคืน จากการลด ทุน	อนุมัติ ในที่ประชุมวิสามัญ ผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่	จดทะเบียนลดทุน กับกระทรวง พาณิชย์ เมื่อวันที่
	ทะเบียนเดิม	ทะเบียนใหม่				
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เทเวลฟ์ จำกัด	100	25	75	37.5	24 มิถุนายน 2563	14 สิงหาคม 2563
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	100	25	75	37.5	24 มิถุนายน 2563	14 สิงหาคม 2563
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	800	500	300	150	8 กันยายน 2563	21 ตุลาคม 2563
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง อีเลฟเวน จำกัด	400	260	140	70	8 กันยายน 2563	21 ตุลาคม 2563
บริษัท สิริ ทีเค วัน จำกัด	10	2.5	7.5	5.25	16 ตุลาคม 2563	9 ธันวาคม 2563

17.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปี บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จาก		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน		เงินปันผลรับ	
	เงินลงทุนในการร่วมค้า		เบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนใน			
	ในระหว่างปี		การร่วมค้าในระหว่างปี			
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
<u>บริษัทฯ และบริษัท ยู ชีดี จำกัด (มหาชน) ควบคุมร่วมกัน</u>						
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	๓	30,635	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ภูเก็ต จำกัด	(167)	(15,464)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ตรี จำกัด	(82)	(8,673)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	402	79,503	-	-	35,000	100,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	(48)	(6,259)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	(872)	(5,717)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเวน จำกัด	(67)	105,571	-	-	-	95,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	(34)	56,658	-	-	-	65,000
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	41	49,360	-	-	-	120,000
บริษัท บิวไว โกลด์ เอเจนซี่ จำกัด	(340)	(28,806)	9,367	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง อีเลฟเวน จำกัด	(422)	162,432	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	2848	307,256	-	-	110,000	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซอร์ทีน จำกัด	(781)	(5,206)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	389	104,665	-	-	20,000	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	(28)	(30,829)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	(437)	10,693	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด	(34)	(5,859)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด		(2,851)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	(887)	(17,003)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด	(38)	(16,255)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี วัน จำกัด	(891)	(35,961)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ภูเก็ต จำกัด	2584	(8,146)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ตรี จำกัด	(58)	(6,887)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี โฟร์ จำกัด	(74)	(5,913)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด	(76)	(10,154)	-	-	-	-
บริษัท สิริพัฒน์ ตรี จำกัด	(128)	(12,647)	-	-	-	-
<u>บริษัทฯ และ Tokyu Corporation ควบคุมร่วมกัน</u>						
บริษัท สิริ ทีเค วัน จำกัด	(33)	193,126	-	-	37,730	-
บริษัท สิริ ทีเค ภูเก็ต จำกัด	1723	(9,927)	-	-	-	-
บริษัท สิริ ทีเค ตรี จำกัด	548	18,812	-	-	-	-
บริษัท สิริ ทีเค โฟร์ จำกัด	(112)	(4,731)	-	-	-	-
รวม	4527	881,423	9,367	-	202,730	380,000

17.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการทางการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัท บีทีเอส แสตนลิรี		บริษัท บีทีเอส แสตนลิรี โฮลดิ้ง ชิกซ์ จำกัด*	บริษัท บีทีเอส แสตนลิรี โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด		บริษัท บีทีเอส แสตนลิรี โฮลดิ้ง เอท จำกัด		บริษัท บีทีเอส แสตนลิรี โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด		บริษัท ภูเก็ต ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด		บริษัท บีทีเอส แสตนลิรี โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด*
	บริษัท บีทีเอส แสตนลิรี โฮลดิ้ง ไฟร์ จำกัด		2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2562
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	259	137	138	67	77	51	61	72	79	21	13	273
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3	1,094	1,484	-	-	-	-	-	3	2,722	2,068	2,021
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	30	8	29	-	-	-	-	1	1	177	49	14
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	-	(384)	(486)	-	-	-	-	-	-	(1,834)	(1,051)	(1,148)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(968)	(968)	(462)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(90)	(527)	(1,139)	(4)	(9)	(22)	(29)	(7)	(21)	(215)	(156)	(498)
สินทรัพย์ – สุทธิ	202	328	26	63	68	29	32	66	63	(97)	(45)	200
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการ ในสินทรัพย์ - สุทธิ	101	164	13	32	34	14	16	33	31	(49)	(23)	100
การตัดรายการระหว่างกัน	(66)	(554)	(69)	-	-	-	-	-	-	(71)	(47)	(84)
มูลค่าตามบัญชีส่วนได้เสีย ของกิจการในกิจการร่วมค้า	35	(390)	(56)	32	34	14	16	33	31	(120)	(70)	16

* เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563

สรุปรายการสรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โพร จำกัด		บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด		บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เซเวน จำกัด		บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง เอท จำกัด		บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด		บริษัท ภูเก็ต ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด		บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง อีเลฟเวน จำกัด	
			สำหรับรอบ										สำหรับรอบ	
			ระยะเวลา										ระยะเวลา	
	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	30 พฤศจิกายน	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	30 พฤศจิกายน	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
รายได้	1,124	4,795	1,346	943	-	799	-	508	4	858	2	1	1,978	1,801
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(7)	(38)	(34)	(22)	-	(4)	-	(3)	-	(4)	(38)	(38)	(35)	(8)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(8)	(140)	(28)	23	-	(24)	(1)	(15)	(1)	(11)	17	12	(4)	(52)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(57)	550	(333)	(76)	(3)	98	(3)	(13)	3	(42)	(70)	(58)	(284)	204
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(57)	550	(333)	(76)	(3)	98	(3)	(13)	3	(42)	(51)	(58)	(284)	204

* เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563

สรุปรายการทางการเงิน (ต่อ)

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัท บีทีเอส แอสเสตี โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด*	บริษัท บีทีเอส แอสเสตี โฮลดิ้ง โพรทีน จำกัด*	บริษัท บีทีเอส แอสเสตี โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	บริษัท บีทีเอส แอสเสตี โฮลดิ้ง ทเวนที ทุ จำกัด	บริษัท สิริ ทีเค วัน จำกัด		บริษัท สิริ ทีเค ทุ จำกัด		บริษัท สิริ ทีเค ทรี จำกัด			
	2562	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	290	63	186	232	64	5	47	89	349	59	65	79
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,156	619	2,307	2,808	1,503	1,655	6	448	1,516	1,682	5	880
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	-	695	56	35	19	13	-	2	10	20	15	3
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	(1,026)	(282)	(734)	(534)	(499)	(524)	-	(271)	(740)	(188)	(155)	(269)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(195)	(39)	(838)	(1,299)	(501)	(747)	-	-	(544)	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(860)	(846)	(990)	(1,262)	(526)	(353)	(36)	(130)	(397)	(1,604)	(66)	(660)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	(131)	-	-	-	-	-	(52)	-	-	-
สินทรัพย์ - สุทธิ	365	210	(144)	(20)	60	49	17	138	142	(31)	(136)	33
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	50	50	50	50	50	50	70	70	70	70	70	70
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการ												
ในสินทรัพย์ - สุทธิ	183	105	(72)	(10)	30	25	12	96	99	(22)	(95)	23
ส่วนแบ่งผลขาดทุนที่ไม่รับรู้**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	95	-
การตัดรายการระหว่างกัน	(120)	(5)	(90)	(100)	(28)	(12)	-	(12)	(78)	(103)	-	(26)
มูลค่าตามบัญชีส่วนได้เสีย ของกิจการในกิจการร่วมค้า	62	100	(162)	(110)	2	13	12	84	21	(125)	-	(3)

* เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563

** บริษัทฯ ได้รับรู้ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า บริษัท สิริ ทีเค ทรี จำกัด จนมูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับศูนย์ บริษัทฯ ได้หยุดรับรู้ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้มีการผูกพันตามกฎหมายหรือทางพฤตินัยที่ต้องจ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันของการร่วมค้าดังกล่าว

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

(หน่วย: ล้านบาท)

	บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด*		บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง โพรทีน จำกัด*		บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด		บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ทเวนตี ทุ จำกัด		บริษัท ลิวิ ทีเค วัน จำกัด		บริษัท ลิวิ ทีเค ทุ จำกัด		บริษัท ลิวิ ทีเค ทรี จำกัด	
	สำหรับรอบ ระยะเวลา ตั้งแต่วันที่		สำหรับรอบ ระยะเวลา ตั้งแต่วันที่		สำหรับรอบ ระยะเวลา ตั้งแต่วันที่		สำหรับรอบ ระยะเวลา ตั้งแต่วันที่		สำหรับรอบ ระยะเวลา ตั้งแต่วันที่		สำหรับรอบ ระยะเวลา ตั้งแต่วันที่		สำหรับรอบ ระยะเวลา ตั้งแต่วันที่	
	1 มกราคม ถึง	สิ้นสุดวันที่	1 มกราคม ถึง	สิ้นสุดวันที่	1 มกราคม ถึง	สิ้นสุดวันที่	1 มกราคม ถึง	สิ้นสุดวันที่	1 มกราคม ถึง	สิ้นสุดวันที่	1 มกราคม ถึง	สิ้นสุดวันที่	1 มกราคม ถึง	สิ้นสุดวันที่
	30 พฤศจิกายน	31 ธันวาคม	30 พฤศจิกายน	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
รายได้	2,529	2,889	662	1,174	758	466	821	-	429	1,503	1,256	1	923	317
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(21)	(10)	(5)	(9)	(71)	(8)	(14)	-	(2)	(10)	(21)	-	(18)	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1	(91)	(2)	(47)	15	2	(3)	4	(2)	(47)	(45)	(2)	(3)	4
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(22)	363	(13)	187	(120)	(9)	11	(15)	(60)	176	173	(11)	(169)	13
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(22)	363	(13)	187	(120)	(9)	11	(15)	(60)	176	173	(11)	(169)	13

* เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563

** บริษัทฯ ได้รับรู้ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า บริษัท ลิวิ ทีเค ทรี จำกัด จนมูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสียเท่ากับศูนย์ บริษัทฯ ได้หยุดรับรู้ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้มีการระงับตามกฎหมายหรือทางพฤตินัยที่ต้องจ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันของการร่วมค้าดังกล่าว

18.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ใน ประเทศ	งบการเงินรวม									
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย		มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย-สุทธิ			
			2563 (ร้อยละ)	2562 (ร้อยละ)	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562
ถือหุ้นผ่าน Sansiri (US), Inc.												
One Night, LLC	บริการจอง ห้องพักใน โรงแรมผ่าน แอปพลิเคชัน	สหรัฐ อเมริกา	64	64	256,817	225,796	174,577	198,134	-	-	174,577	198,134
ถือหุ้นผ่านบริษัท สิริ เวเนเจอร์ส จำกัด												
บริษัท ออนเนชั่นแซค จำกัด	พัฒนาโปรแกรม คอมพิวเตอร์	ไทย	20	20	10,000	10,000	9,040	9,040	(9,040)	(7,840)	-	1,200
บริษัท พร็อพเพิต จำกัด	ตัวแทนนายหน้า อสังหาริมทรัพย์	ไทย	30	-	18,001	-	18,978	-	-	-	18,978	-
ถือหุ้นผ่านบริษัท แสนสิริ ไซน่า จำกัด												
บริษัท ฮักส์ อินชัวร์นซ์ โบรกเกอร์ จำกัด	นายหน้า ประกันภัย	ไทย	25	-	6,250	-	5,904	-	-	-	5,904	-
รวม					291,068	235,796	208,499	207,174	(9,040)	(7,840)	199,459	199,334

One Night, LLC

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2563 บริษัท สิริ เวนเจอร์ส จำกัด (บริษัทย่อย) ได้เข้าร่วมลงทุนในบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งในประเทศไทย เพื่อประกอบธุรกิจตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ในสัดส่วนร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท คิดเป็นเงินลงทุนจำนวน 18 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2563 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วทั้งจำนวน

บริษัท ฮักส์ อินชัวร์นซ์ โบรกเกอร์

เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2563 บริษัท แสนสิริ ไซน่า จำกัด (บริษัทย่อย) ได้เข้าร่วมลงทุนในบริษัท ฮักส์ อินชัวร์นซ์ โบรกเกอร์ จำกัด (“Hugs”) ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นใหม่ในประเทศไทยเพื่อประกอบธุรกิจ นายหน้าประกันภัยในสัดส่วนร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว คิดเป็นเงินลงทุนจำนวน 25 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 บริษัทย่อยได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วร้อยละ 25 ของจำนวนเงินที่ลงทุนหรือคิดเป็นจำนวนเงิน 6.25 ล้านบาท

18.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวม ดังนี้

บริษัทร่วม	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม			
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	
	2563	2562	2563	2562
<u>ถือหุ้นผ่าน Sansiri (US), Inc.</u>				
Standard International, Holdings, LLC and its subsidiaries	-	(66)	-	-
One Night, LLC	(24)	(24)	-	-
<u>ถือหุ้นผ่านบริษัท สิริ เวเนเจอร์ส จำกัด</u>				
บริษัท ออนเนชั่นแซค จำกัด	-	(1)	-	-
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1	-	-	-
<u>ถือหุ้นผ่านบริษัท แสนสิริ ไซน่า จำกัด</u>				
บริษัท ฮักส์ อินชัวร์นซ์ โบรกเกอร์ จำกัด	-	-	-	-
รวม	(23)	(91)	-	-

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทย่อยไม่มีเงินปันผลรับที่ได้รับจากบริษัทร่วม

18.3 ข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมที่มีสาระสำคัญ

สรุปการฐานะทางการเงิน

	(หน่วย: พันบาท)	
	One Night, LLC	
	2563	2562
สินทรัพย์หมุนเวียน	7,552	31,131
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	655	2,361
หนี้สินหมุนเวียน	20,127	555
หนี้สินไม่หมุนเวียน	-	-

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: พันบาท)

	One Night, LLC	
	2563	2562
รายได้	2,402	8,096
ขาดทุน	(34,666)	(87,708)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(34,666)	(87,708)

19. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				
	ที่ดินให้เช่า	อาคารให้เช่า และสินทรัพย์ สิทธิการใช้ให้ เช่า	บ้านให้เช่า - สินทรัพย์สิทธิ การใช้	ห้องชุดให้เช่า และสินทรัพย์ สิทธิการใช้ให้ เช่า	ศูนย์การค้าให้ เช่าและ สินทรัพย์สิทธิ การใช้ให้เช่า
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563:					รวม
ราคาทุน	1,225.35	1,229.00	42.93	663.49	3,688.62
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(140.56)	(16.96)	(562.89)	(805.49)
หัก: ค่าเพื่อการด้อยค่า	-	(105.00)	-	-	(171.50)
มูลค่าตามบัญชี – สุทธิ	1,225.35	983.44	25.97	100.60	2,711.63

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดินให้เช่า	อาคารให้เช่า และสินทรัพย์ สิทธิการใช้ให้ เช่า	บ้านให้เช่า - สินทรัพย์สิทธิ การใช้	ห้องชุดให้เช่า และสินทรัพย์ สิทธิการใช้ให้ เช่า	ศูนย์การค้าให้ เช่าและ สินทรัพย์สิทธิ การใช้ให้เช่า
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563:					รวม
ราคาทุน	1,227.18	-	41.52	4.52	1,687.83
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	-	(15.55)	(0.32)	(98.98)
หัก: ค่าเพื่อการด้อยค่า	-	-	-	-	(66.50)
มูลค่าตามบัญชี – สุทธิ	1,227.18	-	25.97	4.20	1,522.35

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	บ้าน ให้เช่า	ห้องชุดให้ เช่า	ศูนย์การค้า ให้เช่า	รวม	บ้าน ให้เช่า	ห้องชุด ให้เช่า	ศูนย์การค้า ให้เช่า	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562:								
ราคาทุน	141.09	6.29	277.86	425.24	123.64	๕	2027	3888
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	(13.44)	(0.46)	(44.90)	(58.80)	(12.21)	(๒)	(๔๘)	(๖๒)
หัก: ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	-	(41.50)	(41.50)	-	-	(๔๖)	(๔๖)
มูลค่าตามบัญชี – สุทธิ	<u>127.65</u>	<u>5.83</u>	<u>191.46</u>	<u>324.94</u>	<u>111.43</u>	<u>๕</u>	<u>1๖๖</u>	<u>2๘๗4</u>

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	324.95	288.80	289.74	266.05
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการนำ				
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือ				
ปฏิบัติครั้งแรก (หมายเหตุ 4.2)	232.67	-	47.52	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	557.62	-	337.26	-
ซื้อสินทรัพย์	33.19	57.14	31.25	39.55
เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	15.29	-	-	-
เพิ่มขึ้นจากสินทรัพย์สิทธิการใช้	31.19	-	-	-
โอนมาจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	102.03	7.66	-	7.66
โอนมาจาก (ไปเป็น) ต้นทุนการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	2,082.85	(4.17)	1,217.23	0.41
จำหน่ายสินทรัพย์ - มูลค่าสุทธิตามบัญชี	(6.42)	(19.34)	(6.42)	(19.34)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(79.12)	(25.14)	(31.97)	(24.59)
โอนกลับขาดทุนจากการลดลงของมูลค่า (บันทึกเพิ่ม)	(25.00)	20.00	(25.00)	20.00
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	<u>2,711.63</u>	<u>324.95</u>	<u>1,522.35</u>	<u>289.74</u>

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ที่ดินให้เช่า	1,831.55	-	1,831.55	-
อาคารให้เช่า	1,164.75	-	-	-
บ้านให้เช่า	51.51	164.62	51.51	149.92
ห้องชุดให้เช่า	719.95	10.12	6.80	6.71
ศูนย์การค้าให้เช่า	433.82	215.60	302.09	198.07

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเมินโดยฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทหรือผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรมของที่ดินให้เช่าประเมินราคาโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาด มูลค่ายุติธรรมของอาคารให้เช่า บ้านให้เช่า ห้องชุดให้เช่าและศูนย์การค้าให้เช่าประเมินราคาโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดหรือเกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

กลุ่มบริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวนประมาณ 26 ล้านบาท (2562: 26 ล้านบาท) ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์

20. ที่ดินรอการพัฒนา

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ที่ดินรอการพัฒนา	27,777.79	18,131.19	18,247.14	15,548.96
หัก: ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ	(167.30)	(186.79)	-	-
สุทธิ	27,610.49	17,944.40	18,247.14	15,548.96

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัทซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี 23,997 ล้านบาท และ 13,560 ล้านบาท ตามลำดับ ได้จัดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 13,168 ล้านบาท และ 12,301 ล้านบาท ตามลำดับ)

21. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม						รวม
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ	สำนักงาน ขายชั่วคราว	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
ราคาทุน							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	342.44	2,011.24	1,387.63	89.04	5.30	59.53	3,895.18
ซื้อ	-	15.55	72.95	7.88	-	846.60	942.98
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(12.31)	(3.89)	-	-	(16.20)
โอนเข้า (ออก)	-	30.16	1.10	-	-	(31.26)	-
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	-	(7.66)	(7.66)
เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	28.42	29.50	-	-	-	57.92
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(0.45)	(0.49)	-	-	-	(0.94)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	342.44	2,084.92	1,478.38	93.03	5.30	867.21	4,871.28
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้งาน							
การนำมาตราฐานการรายงานทางการเงิน							
ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	-	-	-	(29.08)	-	-	(29.08)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	342.44	2,084.92	1,478.38	63.95	5.30	867.21	4,842.20
ซื้อ	284.89	251.97	520.14	0.85	-	266.33	1,324.18
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(6.75)	(27.28)	(305.84)	(9.24)	-	(1.44)	(350.55)
โอนเข้า (ออก)	-	589.49	262.58	-	-	(852.07)	-
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(20.35)	(217.27)	-	-	-	-	(237.62)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	-	-	-	-	10.97	10.97
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้งาน							
บันทึกเป็นต้นทุน	-	-	-	-	-	9.40	9.40
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(0.09)	(2.06)	-	-	-	(2.15)
วันที่ 31 ธันวาคม 2563	600.23	2,681.74	1,953.20	55.56	5.30	300.40	5,596.43
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-	766.31	927.81	38.16	5.30	-	1,737.58
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	93.79	122.34	15.86	-	-	231.99
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(12.31)	(0.97)	-	-	(13.28)
เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	7.40	19.36	-	-	-	26.76
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(0.13)	(0.32)	-	-	-	(0.45)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	867.37	1,056.88	53.05	5.30	-	1,982.60
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้งาน							
การนำมาตราฐานการรายงานทางการเงิน							
ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	-	-	-	(14.55)	-	-	(14.55)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	867.37	1,056.88	38.50	5.30	-	1,968.05
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	144.39	166.89	7.17	-	-	318.45
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(10.52)	(266.66)	(9.23)	-	-	(286.41)
โอนเข้า (ออก)	-	-	-	-	-	-	-
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(30.59)	-	-	-	-	(30.59)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(0.56)	(2.27)	-	-	-	(2.83)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	970.09	954.84	36.44	5.30	-	1,966.67
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	5.84	176.52	-	-	-	-	182.36
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	7.00	36.13	-	-	-	43.13
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	5.84	183.52	36.13	-	-	-	225.49
ลดลงระหว่างปี	(0.16)	-	(36.13)	-	-	-	(36.29)
โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(105.00)	-	-	-	-	(105.00)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5.68	78.52	-	-	-	-	84.20
มูลค่าสุทธิทางบัญชี							
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	336.60	1,034.03	385.37	39.98	-	867.21	2,663.19
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	594.55	1,633.13	998.36	19.12	-	300.40	3,545.56
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี							
2562 (118.79 ล้านบาทรวมอยู่ในต้นทุนบริการอื่น 71.17 ล้านบาทรวมอยู่ในต้นทุนการผลิตวัสดุก่อสร้างและส่วนที่เหลืออยู่ในค่าใช้จ่ายบริหาร)							231.99
2563 (192.91 ล้านบาทรวมอยู่ในต้นทุนโรงแรมและบริการอื่น 123.79 ล้านบาทรวมอยู่ในต้นทุนการผลิตวัสดุก่อสร้างและส่วนที่เหลืออยู่ในค่าใช้จ่ายบริหาร)							318.45

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	รวม
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	152.82	693.43	1,039.97	82.57	59.11	2,027.90
ซื้อ	-	7.27	53.27	7.88	832.31	900.73
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(12.31)	(3.89)	-	(16.20)
โอนเข้า (ออก)	-	29.81	1.03	-	(30.84)	-
โอนไปก่อสร้างทรัพย์สินเพื่อการลงทุน	-	-	-	-	(7.66)	(7.66)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	152.82	730.51	1,081.96	86.56	852.92	2,904.77
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้งานการนำ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือ ปฏิบัติครั้งแรก	-	-	-	(29.08)	-	(29.08)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	152.82	730.51	1,081.96	57.48	852.92	2,875.69
ซื้อ	-	229.24	506.59	0.85	-	736.68
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(3.58)	(10.48)	(269.17)	(9.24)	(1.27)	(293.74)
โอนเข้า (ออก)	-	589.09	262.56	-	(851.65)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	149.24	1,538.36	1,581.94	49.09	-	3,318.63
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	-	276.14	644.33	31.70	-	952.17
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	36.73	97.84	15.86	-	150.43
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	-	(12.31)	(0.97)	-	(13.28)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	312.87	729.86	46.59	-	1,089.32
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้งานการนำ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือ ปฏิบัติครั้งแรก	-	-	-	(14.55)	-	(14.55)
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	312.87	729.86	32.04	-	1,074.77
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	80.34	142.27	7.17	-	229.78
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(5.65)	(233.60)	(9.23)	-	(248.48)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	-	387.56	638.53	29.98	-	1,056.07
ค่าเผื่อการด้อยค่า						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2562	1.42	-	36.13	-	-	37.55
ลดลงระหว่างปี	-	-	(36.13)	-	-	(36.13)
31 ธันวาคม 2563	1.42	-	-	-	-	1.42
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	151.40	417.64	315.97	39.97	852.92	1,777.90
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	147.82	1,150.80	943.41	19.11	-	2,261.14
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี						
2562 (7.98 ล้านบาทรวมอยู่ในต้นทุนบริการอื่น 71.17 ล้านบาทรวมอยู่ในต้นทุนการผลิตวัสดุก่อสร้าง ส่วนที่เหลืออยู่ในค่าใช้จ่ายบริหาร)						150.43
2563 (8.23 ล้านบาทรวมอยู่ในต้นทุนบริการอื่น 123.79 ล้านบาทรวมอยู่ในต้นทุนการผลิตวัสดุก่อสร้าง ส่วนที่เหลืออยู่ในค่าใช้จ่ายบริหาร)						229.78

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคา
หมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์
ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 721 ล้านบาท และ 866 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 368
ล้านบาท และ 521 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ที่ดินรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,849 ล้านบาท และ 873 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1,610 ล้านบาท และ 644 ล้านบาท ตามลำดับ)

22. สัญญาเช่า

22.1 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญาระหว่าง 2 - 33 ปี

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				รวม
	ที่ดิน	ที่ดิน อาคารและ ส่วนปรับปรุง	ยานพาหนะ	อุปกรณ์อื่น	
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	305.88	1,541.39	68.25	-	1,915.78
เพิ่มขึ้น	5.14	14.90	96.53	2.61	119.18
ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญา/ยกเลิกสัญญา		(66.72)	(7.66)	-	(74.38)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	(0.43)	-	-	(0.43)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	311.02	1,489.14	157.39	2.61	1,960.15
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(1.57)	(148.23)	(34.52)	(0.65)	(184.97)
ค่าเสื่อมราคาที่บันทึกเป็นต้นทุนของที่ดิน					
อาคาร และอุปกรณ์	(9.40)	-	-	-	(9.40)
ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญา/ยกเลิกสัญญา	-	66.49	2.58	-	69.07
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	0.94	-	-	0.94
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	(10.97)	(80.80)	(31.94)	(0.65)	(124.36)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	305.88	1,541.39	68.25	-	1,915.78
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	300.04	1,408.34	124.45	1.96	1,835.79

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดิน	ที่ดิน อาคารและ ส่วนปรับปรุง	ยานพาหนะ	อุปกรณ์อื่น	รวม
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	1,429.91	65.59	-	1,495.50
เพิ่มขึ้น	5.14	-	95.60	2.61	103.35
ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญา/ยกเลิกสัญญา	-	(66.73)	(7.61)	-	(74.34)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	5.14	1,363.18	153.58	2.61	1,524.51
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(1.57)	(119.80)	(33.18)	(0.65)	(155.20)
ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญา/ยกเลิกสัญญา	-	66.49	2.57	-	69.06
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	(1.57)	(53.31)	(30.61)	(0.65)	(86.14)
มูลค่าสุทธิทางบัญชี					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	1,429.91	65.59	-	1,495.50
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	3.57	1,309.87	122.97	1.96	1,438.37

ข้อมูลรายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าว ไม่รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่จัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งแสดงรายละเอียดในหมายเหตุ 19

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทได้นำสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 41 ล้านบาท และ 29 ล้านบาท ตามลำดับ ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 41 ล้านบาทและ 29 ล้านบาท ตามลำดับ)

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2,443.61	-	1,803.29	-
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(674.66)	-	(376.60)	-
ลดลงจากการเปลี่ยนแปลงสัญญา/ยกเลิกสัญญา	(5.38)	-	(5.33)	-
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	0.42	-	-	-
รวม	1,763.99	-	1,421.36	-
หัก : ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(175.73)	-	(130.82)	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,588.26	-	1,290.54	-

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 47.2 ภายใต้อัตราความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของการเช่าหรือขาดทุน

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	184.98	155.20
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	72.87	67.45
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	0.90	0.47
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าสินทรัพย์อ้างอิง		
มีมูลค่าต่ำ	2.14	1.91

ง) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 235 ล้านบาท ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีรายการที่มีใช้เงินสดเพิ่มขึ้นสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 145 ล้านบาท ทั้งนี้ กระแสเงินสดจ่ายในอนาคตเกี่ยวกับสัญญาเช่าซึ่งยังไม่เริ่มมีผลได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 44.2

22.2 กลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทเช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วยที่ดิน อาคาร บ้าน ห้องชุดและศูนย์การค้า สัญญาเช่ามีอายุสัญญาระหว่าง 1 - 25 ปี

กลุ่มบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภายใน 1 ปี	62.16	35.06
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	130.41	62.56
มากกว่า 5 ปี	223.28	153.95
รวม	415.85	251.57

ในระหว่างปี 2563 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากการให้เช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 93 ล้านบาท (2562: 68 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ 32 ล้านบาท 2562: 26 ล้านบาท) ตามลำดับ

23. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม					งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ลิขสิทธิ์	ซอฟต์แวร์	ซอฟต์แวร์	สัญญาบริหาร	รวม	ซอฟต์แวร์	ซอฟต์แวร์	รวม
		คอมพิวเตอร์	ระหว่างติดตั้ง	โรงแรม		คอมพิวเตอร์	ระหว่างติดตั้ง	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563:								
ราคาทุน	-	803.01	34.78	3,633.13	4,470.92	719.57	33.43	753.00
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	-	(510.39)	-	(76.41)	(586.80)	(451.34)	-	(451.34)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	-	292.62	34.78	3,556.72	3,884.12	268.23	33.43	301.66
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562:								
ราคาทุน	26.91	649.57	74.71	2,069.14	2,820.33	582.63	69.32	651.95
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(26.91)	(366.22)	-	(669.79)	(1,062.92)	(316.06)	-	(316.06)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	-	283.35	74.71	1,399.35	1,757.41	266.57	69.32	335.89

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำหรับปี 2563 และ 2562 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,757.41	332.87	335.89	313.14
ซื้อระหว่างปี	175.68	244.02	101.08	117.96
ปรับมูลค่ายุติธรรม/เพิ่มขึ้นจากการซื้อ				
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - มูลค่าสุทธิ				
ตามบัญชี ณ วันที่ซื้อ	2,315.26	1,330.14	-	-
ค่าตัดจำหน่าย	(244.29)	(142.91)	(135.31)	(95.21)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(119.94)	(6.71)	-	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	3,884.12	1,757.41	301.66	335.89

สัญญาบริหาร โรงแรมเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้มาจากการรวมธุรกิจตามหมายเหตุ 16 และมีอายุระหว่าง 1 - 40 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยมีค่าลิขสิทธิ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดจำหน่ายหมดแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่ มูลค่าสุทธิตามบัญชีก่อนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมมีจำนวนเงินประมาณ 24 ล้านบาท (2563: ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดจำหน่ายหมดแล้วแต่ยังคงใช้งานอยู่ มูลค่าสุทธิตามบัญชีก่อนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมมีจำนวนเงินประมาณ 196 ล้านบาท และ 126 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 156 ล้านบาทและ 93 ล้านบาท ตามลำดับ)

24. ค่าความนิยม

กลุ่มบริษัทเป็นส่วนค่าความนิยมที่เกิดจากการรวมกิจการให้กับกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด ซึ่งคือบริษัทที่บริหาร โรงแรมแต่ละ Brand เพื่อทดสอบการด้อยค่าประจำปี ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	Standard International, LLC	Standard International Venture, LLC	รวม
ค่าความนิยม	676,189	20,913	697,102

การกระทบยอดมูลค่าสุทธิตามบัญชีของค่าความนิยมสำหรับปี 2563 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
31 ธันวาคม 2562	-
เพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ (หมายเหตุ 16)	710,050
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	(12,948)
31 ธันวาคม 2563	697,102

บริษัทฯ พิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดจากมูลค่ายุติธรรมหัก ต้นทุนในการขาย โดยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับอ้างอิงจากประมาณการทางการเงินซึ่งได้รับอนุมัติจากฝ่ายบริหาร ประมาณการกระแสเงินสดดังกล่าวครอบคลุมระยะเวลา 15 ปี สำหรับ Standard International, LLC และ Standard International Venture, LLC

ข้อสมมติที่สำคัญในการคำนวณมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ร้อยละต่อปี)

	Standard International, LLC	Standard International Venture, LLC
อัตราการเติบโต	1.00%	1.00%
อัตราคิดลด	8.17%	9.39%

ฝ่ายบริหารพิจารณาอัตราการเติบโตจากการคาดการณ์การเติบโตของตลาดและอัตราคิดลดเป็นอัตราที่สะท้อนถึงความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับส่วนงานนั้นๆ

ฝ่ายบริหารเชื่อว่าการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นของข้อสมมติที่สำคัญซึ่งฝ่ายบริหารใช้ในการกำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ จะไม่ส่งผลให้มูลค่าตามบัญชีของกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

25. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร/ตัวแลกเปลี่ยน

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร</u>		
ตัวสัญญาใช้เงิน	2,919.00	5,513.89
<u>ตัวแลกเปลี่ยน</u>		
ราคาตามมูลค่า	1,130.00	1,390.00
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(6.80)	(6.65)
ตัวแลกเปลี่ยนสุทธิ	1,123.20	1,383.35

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 2.00 ถึง 2.45 ต่อปี (2562: ร้อยละ 2.47 ถึง 3.90 ต่อปี) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารดังกล่าวจำนวน 419 ล้านบาทค้ำประกันโดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการของบริษัทฯ ตัวแลกเปลี่ยนมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.45 ถึง 2.65 ต่อปี (2562: ร้อยละ 2.30 ถึง 2.50 ต่อปี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารตามสัญญาเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวน 6,090 ล้านบาท และ 3,720 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 6,050 ล้านบาท และ 3,700 ล้านบาท ตามลำดับ)

26. เจ้าหนี้การค้า

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.20	23.13	20.26	65.99
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	2,214.10	2,169.53	1,243.63	1,359.69
รวม	2,214.30	2,192.66	1,263.89	1,425.68

27. เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เงินกู้ยืมระยะยาวแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	19,815.69	19,705.12	12,351.61	13,259.18
หัก: ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(5,359.91)	(3,912.04)	(2,751.35)	(2,613.48)
สุทธิ	14,455.78	15,793.08	9,600.26	10,645.70

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	19,705.12	13,259.18
กู้เพิ่ม	5,936.62	4,775.72
จ่ายคืนเงินกู้	(8,371.05)	(5,683.29)
เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	2,541.45	-
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	3.55	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	19,815.69	12,351.61

รายละเอียดของเงินกู้ยืมระยะยาวจำแนกตามแต่ละบริษัทแสดงได้ดังนี้

ชื่อบริษัท	ยอดคงเหลือของ		อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา		เงื่อนไขการชำระเงิน
	เงินกู้ยืมระยะยาว				
	2563	2562	2563	2562	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	
บริษัท แสตนลิว จำกัด (มหาชน)	12,352	13,259	MLR - 1.50% ถึง MLR - 3.15% และ BIBOR (3 เดือน) + 1.45% ถึง BIBOR (3 เดือน) + 1.60%	MLR - 1.50% ถึง MLR - 3.15% และ BIBOR (3 เดือน) + 1.60%	ต้องชำระเงินเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและชำระเงินเป็นราย ไตรมาสและรายปี และต้องชำระเงินเงินต้นทั้งหมด ภายในปี 2570
บริษัท พิวรรณา จำกัด	678	688	MLR - 2.00% MLR - 2.25%	MLR - 2.00%	ต้องชำระเงินเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องชำระเงิน เงินต้นทั้งหมดภายในปี 2570
Sansiri Global Investment Pte. Ltd.	103	125	LIBOR + 3.5%	LIBOR + 3.5%	ต้องชำระเงินเงินต้นเป็นรายงวดและชำระเงิน เงิน ต้นทั้งหมดภายในปี 2564
บริษัท จิราส เรียลตี้ จำกัด	726	1,413	MLR - 2.00%	MLR - 2.00%	ต้องชำระเงินเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องชำระเงินเงิน ต้นทั้งหมดภายในปี 2566
บริษัท ปารณัท จำกัด	1,195	1,195	MLR - 2.25%	MLR - 2.25%	ต้องชำระเงินเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องชำระเงินเงิน ต้นทั้งหมดภายในปี 2566
บริษัท สิริ สมาร์ท พู จำกัด	316	316	MLR - 2.00%	MLR - 2.00%	ต้องชำระเงินเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องชำระเงินเงิน ต้นทั้งหมดภายในปี 2568
บริษัท สิริ สมาร์ท ทรี จำกัด	1,904	1,904	MLR - 2.00%	MLR - 2.00%	ต้องชำระเงินเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องชำระเงินเงิน ต้นทั้งหมดภายในปี 2566
บริษัท อาภาวรรณ จำกัด	-	177	-	MLR - 2.00%	ต้องชำระเงินเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องชำระเงิน เงินต้นทั้งหมดภายในปี 2567
บริษัท เอ็นอีดี แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	161	-	MLR - 2.25%	ต้องชำระเงินเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องชำระเงิน เงินต้นทั้งหมดภายในปี 2568
บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	467	-	MLR - 2.00%	ต้องชำระเงินเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องชำระเงินเงิน ต้นทั้งหมดภายในปี 2564
บริษัท สิริพัฒน์ เอท จำกัด ⁽ⁿ⁾	614	-	MLR - 2.00%	-	ต้องชำระเงินเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องชำระเงินเงิน ต้นทั้งหมดภายในปี 2568
บริษัท สิริพัฒน์ ไนน จำกัด ^(u)	220	-	MLR - 2.25%	-	ต้องชำระเงินเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์ที่มีการ โอนและต้องชำระเงินเงิน ต้นทั้งหมดภายในปี 2565

ชื่อบริษัท	ยอดคงเหลือของ		อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา		เงื่อนไขการชำระเงิน
	เงินกู้ยืมระยะยาว				
	2563	2562	2563	2562	
	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	
บริษัท สิริพัฒน์ เท็น จำกัด ^(ก)	409	-	MLR - 2.00%	-	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2567
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด	579	-	MLR - 2.00%	-	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2564
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	210	-	MLR - 2.00%	-	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2564
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด	274	-	MLR - 2.25%	-	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2567
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ทรี จำกัด	236	-	MLR - 2.25%	-	ต้องชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2565
รวม	19,816	19,705			

^(ก) เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี จำกัด”

^(ข) เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี โฟร์ จำกัด”

^(ค) เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ไฟฟ์ จำกัด”

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวน 68,338 ล้านบาท และ 61,171 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 41,532 ล้านบาท และ 41,201 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทจำนวน 17,566 ล้านบาท และ 19,705 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 10,102 ล้านบาท และ 13,259 ล้านบาท) มีหลักประกันคือที่ดินรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างของโครงการ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ของกลุ่มบริษัท

ทั้งนี้ สัญญาเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การจ่ายเงินปันผล การเพิ่มทุนและลดทุนเรือนหุ้น การค้าประกันหนี้สิน การเปลี่ยนแปลงกรรมการ และการดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ เป็นต้น

28. หนี้สินจากสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่มีสิทธิซื้อคืนและขายคืน

หนี้สินจากสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่มีสิทธิซื้อคืนและขายคืนดังกล่าว เป็นหนี้สินที่เกิดจากเงินที่รับมาจากลูกค้า (ผู้จะซื้อ) หลายรายจากการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดหลายสัญญากับกลุ่มบริษัท ซึ่งในบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดดังกล่าว คู่สัญญาได้ตกลงแก้ไขเพิ่มเติมกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ใหม่ โดยขยายกำหนดระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดออกไปอีก 3 - 5 ปีนับจากวันที่ทำสัญญา (กำหนดโอนใหม่) โดยกลุ่มบริษัทหรือตัวแทนของกลุ่มบริษัทจะเป็นผู้จัดหาผู้เช่าและนำส่งค่าเช่าให้ลูกค้าตลอดระยะเวลาของสัญญา

นอกจากนี้สัญญาดังกล่าวยังได้กำหนดเงื่อนไขว่า กลุ่มบริษัทมีสิทธิซื้อคืนสิทธิของผู้จะซื้อห้องชุดภายในระหว่างก่อนกำหนดการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จะซื้อ ตามราคาซื้อคืนที่ระบุไว้ในสัญญาบวกส่วนเพิ่มหักด้วยรายได้ค่าเช่าตามจริงของห้องชุดดังกล่าวที่ผู้จะซื้อได้รับ และเมื่อครบกำหนดในสัญญา ผู้จะซื้อจะมีสิทธิขายคืนสิทธิของลูกค้าในห้องชุด ตามราคาที่ระบุไว้ในสัญญา ซึ่งคำนวณจากราคาขายบวกส่วนเพิ่มตลอดระยะเวลาของการขยายการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดหักด้วยรายได้ค่าเช่าตามจริงที่ลูกค้าได้รับ อย่างไรก็ตามผู้จะซื้อสามารถขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนวันครบกำหนดการใช้สิทธิขายคืนได้

ซึ่งในการดำเนินการจัดหาผู้จะซื้อเพื่อทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดดังกล่าว กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์แห่งหนึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินในการขายทรัพย์สินและจัดหาแหล่งเงินทุน โดยให้บริการเสนอขายและจัดหาผู้ซื้อทรัพย์สินของกลุ่มบริษัท โดยคิดค่าธรรมเนียมการจัดการในอัตราคงที่ของราคาทรัพย์สินที่ขายได้

29. ตัวเงินย่ำระยะยาวค่าที่ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ตัวเงินย่ำระยะยาวค่าที่ดิน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ตัวเงินย่ำระยะยาวค่าที่ดิน - ราคาตามมูลค่า	3,415.56	4,744.12	1,520.68	2,849.24
หัก: ต้นทุนทางการเงินรอตัดจ่าย	(52.62)	-	(16.95)	-
ตัวเงินย่ำระยะยาวค่าที่ดิน - สุทธิ	3,362.94	4,744.12	1,503.73	2,849.24
หัก: ตัวเงินย่ำระยะยาวค่าที่ดิน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,372.35)	(1,328.56)	(1,166.65)	(1,328.56)
ตัวเงินย่ำระยะยาวค่าที่ดิน - สุทธิจากส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	990.59	3,415.56	337.08	1,520.68

ตัวเงินย่ำระยะยาวค่าที่ดินเป็นตัวเงินที่กลุ่มบริษัทออกให้แก่ผู้ขายที่ดินหลายราย โดยไม่มีการคิดดอกเบี้ย ตัวเงินดังกล่าวค้ำประกันโดยอวัลจากธนาคารแห่งหนึ่ง

30. หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน

บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน ระบุชื่อผู้ถือและไม่ด้อยสิทธิ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

หุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย	อายุ	ครบกำหนด	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
				2563	2562
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2558	ร้อยละ 4.75 ต่อปี	5 ปี	2 มิถุนายน 2563	-	2,000.00
หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2560	ร้อยละ 3.40 ต่อปี	3 ปี	27 เมษายน 2563	-	2,000.00
หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2560	ร้อยละ 3.25 ต่อปี	3 ปี	30 พฤษภาคม 2563	-	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	-
หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2563	ร้อยละ 3.95 ต่อปี	3 ปี 6 เดือน	11 พฤษภาคม 2567	1,378.20	-
รวมหุ้นกู้ - ราคาตามมูลค่า				31,715.10	31,336.90
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้ลดจ่าย				(53.45)	(72.22)
หุ้นกู้ - สุทธิ				31,661.65	31,264.68
หัก: หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				(8,196.65)	(4,997.80)
หุ้นกู้ส่วนที่ครบกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี				23,465.00	26,266.88

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

31. ดำรงผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินดำรงผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ดำรงผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	314.22	196.29	214.67	136.13
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	35.90	29.23	21.52	18.38
ต้นทุนดอกเบี้ย	5.79	7.54	3.94	5.39
ต้นทุนบริการในอดีตและผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการ				
จ่ายชำระผลประโยชน์	105.85	53.47	76.55	39.81
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน	1.78	44.55	1.28	29.90
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	10.00	-	16.24	-
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(144.15)	(16.86)	(108.75)	(14.94)
ดำรงผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	329.39	314.22	225.45	214.67

กลุ่มบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้า เป็นจำนวนประมาณ 25 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 16 ล้านบาท) (2562: จำนวน 9 ล้านบาท งบการเงินเฉพาะกิจการ: 7 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของกลุ่มบริษัทประมาณ 12 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 12 ปี) (2562: จำนวน 19 ปี งบการเงินเฉพาะกิจการ: 19 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ร้อยละต่อปี)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
อัตราคิดลด	1.5	1.9	1.5	1.9
อัตราการขึ้นเงินเดือน	4.5 - 9.0	5.0 - 10.0	4.5 - 9.0	5.0 - 10.0

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2563			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(36.4)	43.5	(24.7)	29.4
อัตราการขึ้นเงินเดือน	41.2	(35.4)	27.8	(24.0)

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2562			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(32.3)	38.7	(22.2)	26.4
อัตราการขึ้นเงินเดือน	36.7	(31.5)	25.1	(21.6)

32. ประมาณการหนี้สิน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีประมาณการหนี้สินสำหรับปี 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

ประมาณการหนี้สินระยะสั้น

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับ			ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับ		
	ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับ การฟ้องร้อง	การรับประกัน บ้านและ อาคารชุด	รวม	ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับ การฟ้องร้อง	การรับประกัน บ้านและ อาคารชุด	รวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่						
1 มกราคม 2562	1.15	167.35	168.50	1.15	85.18	86.33
เพิ่มระหว่างปี	0.59	129.94	130.53	0.59	108.25	108.84
จ่ายระหว่างปี	-	(115.24)	(115.24)	-	(67.29)	(67.29)
โอนกลับ	-	(26.00)	(26.00)	-	(17.88)	(17.88)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่						
31 ธันวาคม 2562	1.74	156.05	157.79	1.74	108.26	110.00
เพิ่มระหว่างปี	5.87	146.52	152.39	5.87	109.84	115.71
จ่ายระหว่างปี	(0.59)	(146.05)	(146.64)	(0.59)	(93.17)	(93.76)
โอนกลับ	-	(16.54)	(16.54)	-	(15.08)	(15.08)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่						
31 ธันวาคม 2563	7.02	139.98	147.00	7.02	109.85	116.87

ประมาณการหนี้สินระยะยาว

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เงินสมทบ	ประมาณการ	ประมาณการ	รวม	เงินสมทบ	ประมาณการ	ประมาณการ	รวม
	กองทุน	ค่าใช้จ่าย	รับประกัน		กองทุน	ค่าใช้จ่าย	รับประกัน	
	นิติบุคคล หมู่บ้าน	ในการบำรุง รักษาโรงแรม	ซ่อมแซม โครงการเช่า		นิติบุคคล หมู่บ้าน	ในการบำรุง รักษาโรงแรม	ซ่อมแซม โครงการเช่า	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่								
1 มกราคม 2562	233.95	6.35	-	240.30	194.39	2.39	-	196.78
เพิ่มระหว่างปี	52.05	4.03	0.81	56.89	49.18	1.44	0.81	51.43
จ่ายระหว่างปี	(9.48)	(2.20)	-	(11.68)	(1.97)	(1.64)	-	(3.61)
โอนกลับ	(2.16)	-	-	(2.16)	(2.03)	-	-	(2.03)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่								
31 ธันวาคม 2562	274.36	8.18	0.81	283.35	239.57	2.19	0.81	242.57
เพิ่มระหว่างปี	35.72	1.54	0.49	37.75	30.75	0.52	0.49	31.76
จ่ายระหว่างปี	(22.46)	(3.54)	-	(26.00)	(7.49)	(0.09)	-	(7.58)
โอนกลับ	-	(5.46)	-	(5.46)	-	(2.43)	-	(2.43)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่								
31 ธันวาคม 2563	287.62	0.72	1.30	289.64	262.83	0.19	1.30	264.32

33. ทุนเรือนหุ้น

รายการกระทบยอดจำนวนหุ้นสามัญในระหว่างปี มีดังนี้

	ราคาตาม		
	จำนวนหุ้น	มูลค่า	ทุนจดทะเบียน
	(พันหุ้น)	(บาท)	(พันบาท)
<u>ทุนจดทะเบียน</u>			
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	15,162,734	1.07	16,224,126
เพิ่มทุนระหว่างปี ⁽¹⁾	4,600,000	1.07	4,922,000
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	19,762,734	1.07	21,146,126

(1) เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2563 ที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากเดิม 16,224,125,722 บาท เป็น 21,146,125,722 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน 4,600 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.07 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 4,922 ล้านบาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2563 ซึ่งการเพิ่มทุนดังกล่าวได้รับการจัดสรรดังนี้

1. หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 2,500 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาทเพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกให้แก่บุคคลในวงจำกัด (private placement) จำนวนไม่เกิน 2,500 ล้านหน่วย
2. หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 700 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการ และผู้บริหาร/พนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ครั้งที่ 8 (โครงการ ESOP # 8) จำนวนไม่เกิน 700 ล้านหน่วย
3. หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 1,400 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.07 บาท (ซึ่งคิดเป็นจำนวนประมาณร้อยละ 9 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ ณ วันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติให้มีการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate)) ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (private placement)

34. ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ /กำไรต่อหุ้น

34.1 ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ

ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

ประเภท ใบสำคัญ แสดงสิทธิ	ราคาใช้สิทธิ ต่อ 1 หุ้นสามัญ	อัตราการใช้สิทธิต่อ 1 หน่วยใบสำคัญ แสดงสิทธิ	จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิ ที่ยังไม่ได้ใช้ 1 มกราคม 2563	จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิที่ ออกและจัดสรร ในระหว่างปี	จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิที่มี การใช้สิทธิ ในระหว่างปี	จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิคงเหลือ 31 ธันวาคม 2563
ESOP#7	2.50 บาท	1: 1.000	300,000,000	-	-	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่เสนอขายให้แก่ บุคคลในวงจำกัด	1.10 บาท	1: 1.000	-	2,050,000,000	-	2,050,000,000

* หมดยุติวันที่ 30 สิงหาคม 2563

ในระหว่างปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ บันทึกค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการ ESOP#7 เป็นจำนวน 1.97 ล้านบาท (2563: ไม่มี) ซึ่งแสดงเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานพร้อมกับรับรู้ “ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์” ในส่วนของผู้ถือหุ้นด้วยจำนวนเดียวกัน

34.2 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการนำกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) หักดอกเบี้ยจ่ายสะสมสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนและหารด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยผู้ถือหุ้นในระหว่างปี โดยไม่รวมหุ้นสามัญซื้อคืนตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 36

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการนำกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) หักดอกเบี้ยจ่ายสะสมสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนและหารด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยผู้ถือหุ้นในระหว่างปี กับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลดแสดงการคำนวณได้ดังนี้

	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562					
	กำไรสำหรับปี		จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ย		กำไรต่อหุ้น	
			ถ่วงน้ำหนัก			
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,673,086	2,392,442				
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายสะสมสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนสุทธิจากภาษีเงินได้	(129,896)	-				
กำไรที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น	1,543,190	2,392,442	14,540,701	14,212,139	0.11	0.17

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562					
	กำไรสำหรับปี		จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ย		กำไรต่อหุ้น	
			ถ่วงน้ำหนัก			
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,014,151	2,286,765				
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายสะสมสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนสุทธิจากภาษีเงินได้	(129,896)	-				
กำไรที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น	884,255	2,286,765	14,540,701	14,212,139	0.06	0.16

ไม่มีการแสดงกำไรต่อหุ้นปรับลดจากผลกระทบของใบสำคัญแสดงสิทธิ ESOP#7 และใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เนื่องจากราคาใช้สิทธิรวมกับมูลค่ายุติธรรมต่อหน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิสูงกว่าราคาตลาดถัวเฉลี่ยของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

35. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

36. หุ้นทุนซื้อคืน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 หุ้นทุนซื้อคืน มีรายละเอียดดังนี้

	จำนวนหุ้น	ทุนซื้อคืน	ราคาเฉลี่ยต่อหุ้น
	(หุ้น)	(บาท)	(บาท)
หุ้นทุนซื้อคืน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	720,000,000	935,010,301	1.30
จำหน่ายหุ้นทุนซื้อคืนระหว่างปี	(720,000,000)	(628,150,589)	0.87
ผลต่างระหว่างมูลค่าขายรวมของหุ้นทุนซื้อคืนและมูลค่าซื้อรวมของหุ้นทุนซื้อคืน		306,859,712	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ได้กัณฑ์กำไรสะสมไว้เป็นเงินสำรองเท่ากับจำนวนเงินที่ได้จ่ายซื้อหุ้นคืน จนกว่าจะมีการจำหน่ายหุ้นที่ซื้อคืนได้หมดหรือลดทุนที่ชำระแล้วโดยวิธีตัดหุ้นซื้อคืนที่จำหน่ายไม่หมดแล้วแต่กรณีนั้นเป็นจำนวน 935 ล้านบาท โดยรายการสำรองดังกล่าวได้รวมอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินภายใต้หัวข้อ “กำไรสะสมจัดสรรแล้ว - อื่นๆ”

เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ จำหน่ายหุ้นทุนซื้อคืนจำนวน 720 ล้านหุ้นคิดเป็นมูลค่าซื้อรวม 935 ล้านบาท โดยการเสนอขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในระหว่างวันที่ 4 มิถุนายนถึงวันที่ 17 มิถุนายน 2563 และกำหนดเงื่อนไขว่าราคาเสนอขายหุ้นที่ซื้อคืนจะต้องไม่น้อยกว่าราคาปิดของหุ้นของบริษัทฯ เฉลี่ย 5 วันทำการซื้อขายล่าสุดหักด้วยจำนวนร้อยละ 15 ของราคาปิดเฉลี่ยดังกล่าว

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นทุนซื้อคืนทั้งหมดจำนวน 720 ล้านหุ้นคิดเป็นมูลค่าขายรวม 628 ล้านบาท โดยบันทึกผลต่างระหว่างมูลค่าขายรวมของหุ้นทุนซื้อคืนและมูลค่าซื้อรวมของหุ้นทุนซื้อคืนจำนวน 307 ล้านบาทใน “กำไรสะสมยังไม่จัดสรร” และได้โอนกลับสำรองหุ้นทุนซื้อคืนจำนวน 935 ล้านบาท จาก “กำไรสะสมจัดสรรแล้ว - อื่นๆ” ไปยัง “กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร”

37. หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

หุ้นกู้ด้อยสิทธิ ที่มีลักษณะ คล้ายทุน	วันที่ออกหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2563	2562
ครั้งที่ 1/2563	26 มิถุนายน 2563	ปีที่ 1 - 5: ร้อยละ 8.5 ต่อปี	3,000,000	-
		ปีที่ 6 - 25: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 8.01 ต่อปี		
		ปีที่ 26 - 50: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 8.76 ต่อปี		
		ปีที่ 51 เป็นต้นไป: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 9.76 ต่อปี		
		หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้สุทธิจากภาษีเงินได้	(25,680)	-
		สุทธิ	2,974,320	-
ครั้งที่ 2/2563	20 - 21 ตุลาคม 2563	ปีที่ 1 - 5: ร้อยละ 7.5 ต่อปี	2,002,850 *	-
		ปีที่ 6 - 25: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 6.86 ต่อปี		
		ปีที่ 26 - 50: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 7.61 ต่อปี		
		ปีที่ 51 เป็นต้นไป: อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 8.61 ต่อปี		
		หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้สุทธิจากภาษีเงินได้	(3,427)	-
		สุทธิ	1,999,423	-
รวม			4,973,743	-

* มูลค่าหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนแสดงด้วยมูลค่าคงเหลือจากเงินรับจากการออกหุ้นกู้หักมูลค่าค่าธรรมเนียมของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จัดสรรให้ผู้ออกหุ้นกู้

หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนครั้งที่ 1/2563

หุ้นกุดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกบริษัทฯ หรือเมื่อบริษัทฯ ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ โดยเสนอขายแก่ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายย่อยทั่วไป การออกและเสนอขายหุ้นกุดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของวงเงินในการออกและเสนอขายหุ้นกู้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2562

ดอกเบี้ยมีกำหนดชำระทุกสามเดือน ทั้งนี้บริษัทฯ มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยค้างชำระไปชำระในวันใดก็ได้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของบริษัทฯ แต่เพียงผู้เดียว และผู้ถือหุ้นกู้จะไม่มีสิทธิได้รับดอกเบี้ยหรืออื่นใดบนดอกเบี้ยค้างชำระสะสมดังกล่าว ซึ่งหากบริษัทฯ เลื่อนการชำระดอกเบี้ย บริษัทฯ จะต้องไม่กระทำการดังต่อไปนี้

(ก) ประกาศหรือจ่ายเงินปันผล

(ข) ชำระดอกเบี้ยหรือแจกจ่ายทรัพย์สินใดๆ แก่ผู้ถือหุ้นหลักของบริษัทฯ ที่มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกับหุ้นกู้หรือด้อยกว่าหุ้นกู้ และ

(ค) ไถ่ถอน ถด ยกเลิก ซื้อ หรือซื้อคืนซึ่งหลักทรัพย์ที่ออกโดยบริษัทฯ ที่มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกับหุ้นกู้หรือด้อยกว่าหุ้นกู้โดยมีค่าตอบแทน

หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนครั้งที่ 2/2563 และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2562 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนเป็นจำนวนเงิน 2,050 ล้านบาท โดยออกและเสนอขายในวงจำกัดต่อผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง (Private Placement) หุ้นกู้ดังกล่าวชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกบริษัทฯ หรือเมื่อบริษัทฯ ใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ

ดอกเบี้ยมีกำหนดชำระทุกสามเดือน ทั้งนี้บริษัทฯ มีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยค้างชำระไปชำระในวันใดๆ ก็ได้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของบริษัทฯ แต่เพียงผู้เดียว และผู้ถือหุ้นกู้จะไม่มีสิทธิได้รับดอกเบี้ยหรืออื่นใดบนดอกเบี้ยค้างชำระสะสมดังกล่าว ซึ่งหากบริษัทฯ เลื่อนการชำระดอกเบี้ย บริษัทฯ จะต้องไม่กระทำการดังต่อไปนี้

(ก) ประกาศหรือจ่ายเงินปันผล

(ข) ชำระดอกเบี้ยหรือแจกจ่ายทรัพย์สินใดๆ แก่ผู้ถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ที่มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกับหุ้นกู้หรือด้อยกว่าหุ้นกู้ และ

(ค) ไถ่ถอน ลด ยกเลิก ซื้อ หรือซื้อคืนซึ่งหลักทรัพย์ที่ออกโดยบริษัทฯ ที่มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกับหุ้นกู้หรือด้อยกว่าหุ้นกู้โดยมีค่าตอบแทน

2. ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยออกและเสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนในหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนครั้งที่ 2/2563 และไม่คิดมูลค่าเสนอขาย

บุคคลในวงจำกัดที่ได้รับการจัดสรร : Theatre Lane Limited

จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขาย : 2,050,000,000 หน่วย

จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรร : 2,050,000,000 หน่วย

ราคาเสนอขาย : หน่วยละ 0 บาท

อัตราการใช้สิทธิและราคาใช้สิทธิ : ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญ 1 หุ้น ในราคา 1.10 บาทต่อหุ้น

วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ : 20 ตุลาคม ถึง 21 ตุลาคม 2563

อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ : 5 ปี นับแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ

วันสิ้นสุดอายุ : 20 ตุลาคม 2568

วันกำหนดการใช้สิทธิ : ทุกวันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ออกและเสนอขาย คิดเป็นจำนวนเงิน 47.15 ล้านบาท ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวจะไม่ได้เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ จ่ายดอกเบี้ยของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน (สุทธิจากภาษีเงินได้) เป็นจำนวน 102.28 ล้านบาท ซึ่งแสดงภายใต้หัวข้อ “เงินปันผลจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน - สุทธิจากภาษีเงินได้” ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีดอกเบี้ยค้างจ่ายสะสมนับจากวันที่จ่ายดอกเบี้ยครั้งสุดท้ายเป็นจำนวนเงิน 34.52 ล้านบาท (2562: ไม่มี)

38. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

38.1 การจำแนกรายได้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	30,558,840	19,126,383	22,195,563	17,067,592
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	2,751,289	4,600,931	3,218,209	6,852,907
รายได้ค่าบริการโรงแรม	139,341	145,342	-	-
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	53,003	44,233	120,133	131,726
รายได้ค่าบริการอื่น	211,569	303,311	12,993	33,366
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	33,714,042	24,220,200	25,546,898	24,085,591
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	119,091	89,840	69,960	37,401
รายได้อื่น				
กำไรจากการขายที่ดิน	10,688	507,788	10,688	498,391
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	422,770	-	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	93,128	-	-	-
เงินปันผลรับ	-	122	506,005	380,123
อื่นๆ	770,307	618,640	354,464	508,138
รวมรายได้	34,707,256	25,859,360	26,488,015	25,509,644
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้				
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	30,650,790	19,261,569	22,328,689	17,232,684
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	3,063,252	4,958,631	3,218,209	6,852,907
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	33,714,042	24,220,200	25,546,898	24,085,591

38.2 รายได้ที่ได้รับรู้ที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือตามสัญญา

ในระหว่างปี 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีรายได้ที่ได้รับรู้ที่โดยรวมอยู่ในยอดคงเหลือตามสัญญาของค่างวดที่ยังไม่รับรู้รายได้และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 2,163 ล้านบาท และ 1,412 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1,324 ล้านบาท และ 2,226 ล้านบาท ตามลำดับ)

38.3 รายได้ที่เราคาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีรายได้ที่ได้รับรู้ในอนาคตสำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น (หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน) ของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 16,393 ล้านบาท และ 36,646 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 4,517 ล้านบาท และ 7,851 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายในปี 2565

39. รายได้ค่าบริการอื่นและต้นทุนบริการอื่น

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<u>รายได้ค่าบริการอื่น</u>				
รายได้จากกิจการโรงแรม	38.95	90.95	12.99	33.37
รายได้จากกิจการโรงเรียน	172.62	212.36	-	-
รวม	211.57	303.31	12.99	33.37
<u>ต้นทุนบริการอื่น</u>				
ต้นทุนบริการกิจการโรงแรม	67.01	95.67	25.73	34.87
ต้นทุนบริการกิจการโรงเรียน	202.98	232.90	-	-
รวม	269.99	328.57	25.73	34.87

40. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญได้แก่

			(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ซื้อที่ดินและจ่ายค่างานก่อสร้างระหว่างปี	21,392.86	22,338.72	15,751.15	22,334.28
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนการพัฒนา				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	11,804.62	(12,023.89)	4,176.85	(9,351.46)
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	3,011.75	2,912.16	1,711.37	1,784.93
ค่าเสื่อมราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	79.12	25.14	31.97	24.59
ค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์	318.45	232.11	229.78	150.42
ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้	184.98	-	155.20	-
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	244.29	152.55	135.31	95.21
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า	-	28.97	-	2.10
สำรองการรับประกันบ้านและอาคารชุด	146.52	130.53	109.84	108.84
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้นและสินทรัพย์				
อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ				
(2562: ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่า)	3.04	210.02	2.39	169.40
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
(2562: หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ)	174.30	23.52	265.07	6.78

41. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

			(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	637,033	875,186	339,545	730,518
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง				
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	123,205	(253,456)	(170,330)	(218,136)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	760,238	621,730	169,215	512,382

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลขาดทุน				
จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์				
ประกันภัย	(2,736)	(8,647)	(3,504)	(5,981)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร				
จากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่า				
ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(37,155)	-	(40,168)	-
	(39,891)	(8,647)	(43,672)	(5,981)

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สามารถแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	2,218,069	2,897,162	1,183,365	2,799,146
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 0 ถึง 20	ร้อยละ 0 ถึง 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	536,267	644,164	236,673	559,829
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
รายได้ที่ได้รับยกเว้นและค่าใช้จ่ายต้องห้าม	33,292	67,778	(69,956)	(47,447)
รายได้ตามประมวลรัษฎากร	136,780	(106,862)	2,498	-
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์	53,899	16,650	-	-
รวม	223,971	(22,434)	(67,456)	(47,447)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในกำไรขาดทุน	760,238	621,730	169,215	512,382

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				
(2562: ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	49,756	14,126	59,253	6,239
โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,061,404	978,153	500,129	410,784
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	29,399	31,558	23,374	21,998
ประมาณการค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาโรงแรม	404	1,798	298	600
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	63,188	60,029	45,090	42,934
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	202,157	286,512	-	-
ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	34,300	8,300	13,300	8,300
ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	15,440	31,105	284	7,510
ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย				
เงินลงทุนในการร่วมค้า และเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	70,200	26,000
ค่านายหน้าค้างจ่าย	38,164	30,552	1,480	17
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิรวมของเงินลงทุน				
(2562: ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าเงินลงทุนระยะยาวอื่น)	37,108	2,500	37,108	2,500
รวม	1,531,320	1,444,633	750,516	526,882
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย	10,691	14,445	10,691	14,445
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	16,714	16,010	-	-
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	122,240	169,503	29,200	38,602
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิรวมของเงินลงทุน	3,013	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อยต่างประเทศ	21,085	-	-	-
สัญญาเช่า	38,920	-	11,824	-
รวม	212,663	199,958	51,715	53,047
รายการในงบแสดงฐานะการเงินเป็นดังนี้				
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	1,342,755	1,244,675	698,801	473,835
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	(24,098)	-	-	-
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีสุทธิ	1,318,657	1,244,675	698,801	473,835

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยมีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 495 ล้านบาท (2562: 140 ล้านบาท) ที่บริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี เนื่องจากบริษัทฯ พิจารณาแล้ว เห็นว่าบริษัทย่อยอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลขาดทุนทางภาษีมาใช้ประโยชน์ได้ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้มีจำนวนเงิน 495 ล้านบาท (2562: 140 ล้านบาท) ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2568

42. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2 ถึงร้อยละ 12 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นี้บริหารโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากการตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 117 ล้านบาท และ 147 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 79 ล้านบาท และ 99 ล้านบาท ตามลำดับ)

43. เงินปันผล

เงินปันผลที่ประกาศจ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผล ประกาศจ่าย (ล้านบาท)	เงินปันผล ต่อหุ้น (บาท)	วันที่จ่ายเงินปันผล
เงินปันผลระหว่างกาล จากกำไรของปี 2562	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 13 เมษายน 2563 ⁽¹⁾	848.38	0.06	12 พฤษภาคม 2563
รวม		848.38	0.06	
เงินปันผลระหว่างกาล จากกำไรสำหรับงวด หกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2562	282.80	0.02	10 กันยายน 2562
เงินปันผลจากกำไร ของปี 2561	ที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2562 ⁽²⁾	1,149.01	0.08	14 พฤษภาคม 2562
รวม		1,431.81	0.10	

(1) เมื่อวันที่ 13 เมษายน 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลงวดสุดท้ายจากผลการดำเนินงานในปี 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.06 บาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 12 พฤษภาคม 2563 ทั้งนี้เป็นไปตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้เลื่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ที่กำหนดไว้ในวันที่ 17 เมษายน 2563 ออกไปอันเนื่องจากสถานการณ์ของการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 และเพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผู้ถือหุ้นจากการเลื่อนประชุมดังกล่าว โดยอาศัยมาตรา 115 วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ที่ให้อำนาจคณะกรรมการบริษัทสามารถอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้ เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีมีมติรับทราบการจ่ายปันผลดังกล่าวแล้ว

ทั้งนี้บริษัทฯ มีการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2562 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท และเนื่องจากในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2562 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.02 บาท ซึ่งได้จ่ายเงินปันผลไปแล้วเมื่อวันที่ 10 กันยายน 2562 บริษัทฯ จึงจะจ่ายเงินปันผลงวดสุดท้ายในอัตราหุ้นละ 0.06 บาท จากจำนวนหุ้น 14,139.7 ล้านหุ้น (หักหุ้นทุนซื้อคืนจำนวน 720.0 ล้านหุ้น ซึ่งไม่มีสิทธิได้รับเงินปันผล)

(2) ที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2562 อนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2561 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.12 บาท และเนื่องจากในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2561 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท ซึ่งได้จ่ายเงินปันผลไปแล้วเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2561 บริษัทฯ จึงจะจ่ายเงินปันผลงวดสุดท้ายในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท จากจำนวนหุ้น 14,362.7 ล้านหุ้น (หักหุ้นทุนซื้อคืนจำนวน 500.0 ล้านหุ้น ซึ่งไม่มีสิทธิได้รับเงินปันผล)

44. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

44.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

- ก) กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันจากสัญญาต่าง ๆ เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ สัญญาจ้างตกแต่ง สัญญาจ้างบริการให้คำปรึกษาและสัญญาจ้างพัฒนาและติดตั้งระบบเป็นจำนวนเงิน 11,602 ล้านบาท และ 14,939 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 6,562 ล้านบาท และ 7,489 ล้านบาท ตามลำดับ)
- ข) กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันจากการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเป็นจำนวนเงิน 7,673 ล้านบาท และ 10,132 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 6,767 ล้านบาท และ 8,945 ล้านบาท ตามลำดับ)

44.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการ

- ก) กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ในอาคาร รถยนต์ และอุปกรณ์ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 4 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวนเงินขั้นต่ำที่กลุ่มบริษัทต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญา 12 เดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือมีสินทรัพย์อ้างอิงที่มีมูลค่าต่ำ และสัญญาบริการที่บอกเลิกไม่ได้ (2562: จำนวนเงินขั้นต่ำที่กลุ่มบริษัทต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการที่บอกเลิกไม่ได้) มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
จ่ายชำระ:				
ภายใน 1 ปี	4	109	3	77
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	3	156	3	37
มากกว่า 5 ปี	-	39	-	-
รวม	7	304	6	114

- ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ของโครงการเป็นจำนวนประมาณ 115 ล้านบาท และ 138 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 87 ล้านบาท และ 121 ล้านบาท ตามลำดับ)
- ค) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 95 ไร่ และ 72 ไร่ ตามลำดับ 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 เพื่อใช้ในการปลูกสร้างศูนย์การค้าชุมชนในนาม ฮาบีโตะ โดยสัญญามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2556 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2586 มีมูลค่าการเช่ารวม 42 ล้านบาท โดยแบ่งชำระเป็น 3 งวด งวดแรกเป็นจำนวนเงิน 21 ล้านบาท ได้ชำระไปแล้วในเดือนสิงหาคม 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 นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2536 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2566 มีมูลค่าการเช่ารวม 118 ล้านบาท ชำระครั้งแรกจำนวน 30 ล้านบาท ส่วนที่เหลือชำระเป็นรายเดือนตลอดระยะเวลา 30 ปีตามที่ระบุในสัญญา โดยภาระผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 19 ล้านบาท
- 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 เพื่อใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม มีมูลค่าการเช่ารวมประมาณ 587 ล้านบาท โดยแบ่งชำระเป็นค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์เพื่อการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินจำนวน 120 ล้านบาทซึ่งได้ชำระในวันทำสัญญา และส่วนที่เหลือชำระเป็นค่าเช่าจำนวน 30 งวด โดยชำระล่วงหน้าเป็นรายปีตลอดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 6 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 5 สิงหาคม 2595 ตามที่ระบุในสัญญา โดยภาระผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 467 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทไม่มีภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะยาวดังกล่าวข้างต้นที่มีสาระสำคัญ เนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้ไว้ในบัญชีแล้วตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 4

44.3 เลตเตอร์ออฟเครดิต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีวงเงินเลตเตอร์ออฟเครดิตที่ยังไม่ได้ใช้เป็นจำนวนประมาณ 132 ล้านบาท (2562: 1,103 ล้านบาท และ 1.43 ล้านยูโร) (งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563: 132 ล้านบาท) เพื่อใช้ในการชำระค่าก่อสร้างกับผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และใช้ในการซื้อเครื่องจักรจากต่างประเทศ

44.4 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของกลุ่มบริษัทคงเหลืออยู่จำนวน 5,656 ล้านบาท (2562: 4,873 ล้านบาท) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัท ซึ่งประกอบด้วยหนังสือค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า และอื่นๆ (งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563: 5,165 ล้านบาท, 2562: 4,463 ล้านบาท)

44.5 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีคดีความหลายคดีที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการถูกกล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อจะขายและคดีละเมิด ซึ่งถูกเรียกร้องให้ชำระค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 1,241 ล้านบาท และ 1,490 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 154 ล้านบาท และ 154 ล้านบาท ตามลำดับ) ค่าเสียหายดังกล่าวไม่รวมค่าเสียหายตามกรณีในข้อ ก) ซึ่งบริษัทฯ ได้บันทึกประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับการฟ้องร้องในระหว่างปีแล้ว คดีส่วนหนึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ก) ในปี 2560 บริษัทฯ ถูกฟ้องร้องจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงโครงการในข้อหาความผิดละเมิดเรียกค่าเสียหาย กรณีท่อเมนระบายน้ำเสียในโครงการเศรษฐกิจสิริ ประชาชื่น แดก เป็นเหตุให้น้ำเสียจากหมู่บ้านดังกล่าวไหลเข้าไปในที่ดินข้างเคียง ทำให้ได้รับความเสียหายทั้งทรัพย์สินและธุรกิจอื่นๆ โดยขอให้บริษัทฯ ชดใช้ค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 126 ล้านบาท เนื่องจากคดีนี้เป็นคดีละเมิดเรียกค่าเสียหาย ผู้ฟ้องจึงมีการการพิสูจน์ว่าความเสียหายเกิดจากบริษัทฯ จริง รวมถึงพิสูจน์ความเสียหายว่าเกิดขึ้นจริงตามที่กล่าวอ้าง ถ้าผู้ฟ้องไม่สามารถพิสูจน์ได้มีโอกาสที่ศาลอาจมีคำสั่งยกฟ้อง

ต่อมาเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2563 มีคำพิพากษาศาลชั้นต้นให้บริษัทฯ ชำระค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 4,447,700 บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปีของค่าเสียหายดังกล่าวนับแต่วันที่ศาลตัดสิน (25 กันยายน 2559) ไปจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น และให้บริษัทฯ ซ่อมแซมระบบระบายน้ำของโครงการเศรษฐกิจสิริประชาชื่นและถนนการระบายน้ำ คดีอยู่ในระหว่างที่บริษัทจะยื่นขออุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นต่อไป โดยศาลอนุญาตให้ขยายระยะเวลาการอุทธรณ์ถึงวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2564

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้บันทึกประมาณหนี้สินเกี่ยวกับการฟ้องร้องดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 6 ล้านบาทในงบการเงินแล้ว

ข) ในระหว่างปี 2561 บริษัทย่อยถูกฟ้องร้องให้เพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายที่ดินและจดทะเบียนโอนที่ดินคืนแก่โจทก์ เนื่องจากผู้จัดการมรดกขายที่ดินให้แก่บริษัทย่อยโดยไม่มีอำนาจ หากนิติกรรมดังกล่าวมีอาจเพิกถอนและโอนกรรมสิทธิ์ของที่ดินคืนได้ ให้บริษัทย่อยร่วมกับจำเลยที่เกี่ยวข้องชดใช้เงินให้แก่โจทก์เป็นจำนวนเงิน 959 ล้านบาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี จากข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย ประกอบกับเคยมีคำวินิจฉัยของศาลฎีกาในข้อเท็จจริงทำนองเดียวกัน บริษัทฯ จึงมีความเห็นโดยสุจริตว่า บริษัทย่อยไม่มีความเสี่ยงที่จะต้องถูกเพิกถอนนิติกรรมที่รับโอนที่ดิน และไม่มีความเสี่ยงที่จะต้องชำระค่าเสียหายให้แก่โจทก์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ดินพิพาทดังกล่าวมีมูลค่าที่ดินรวมต้นทุนการพัฒนา (มูลค่าตามบัญชี) เป็นจำนวนเงิน 2,155 ล้านบาท ปัจจุบันคดีดังกล่าวอยู่ระหว่างสืบพยานโจทก์

นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2561 บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ ไนน์ทีน จำกัด (การร่วมค้า) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการเดอะไลน์ สาทร (โครงการฯ) ได้ถูกฟ้องร้องจากนิติบุคคลอาคารชุดข้างเคียงขอให้เพิกถอนรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และขอให้การร่วมค้าดังกล่าวดำเนินการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและผู้มีส่วนได้เสียบริเวณรอบโครงการ โดยใช้หน่วยงานหรือองค์กรอิสระที่มีความเชี่ยวชาญตามที่ศาลเห็นสมควร ต่อมาเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2562 ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งเกี่ยวกับวิธีการชั่วคราวก่อนการพิพากษาคดีปกครองให้หยุดการดำเนินการก่อสร้างโครงการฯ เป็นการชั่วคราว เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2562 การร่วมค้าได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น พร้อมเสนอคำร้องขอให้ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งระงับคำสั่งดังกล่าว เพื่อเป็นการทุเลาการบังคับตามคำสั่งทางปกครองไว้เป็นการชั่วคราวก่อนการวินิจฉัยอุทธรณ์ และวันที่ 25 มิถุนายน 2563 สำนักงานศาลปกครองสูงสุดได้มีคำสั่งรับคำชี้แจงสำหรับคำคัดค้านขอให้ระงับคำสั่งเกี่ยวกับวิธีการชั่วคราวของผู้ฟ้องคดี ลงวันที่ 11 มิถุนายน 2563 ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด และเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2563 ศาลปกครองกลางได้แจ้งว่าศาลมีคำสั่งให้รอการพิจารณาคดีไว้ชั่วคราวแล้วส่งความเห็นเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ระหว่างศาลไปยังสำนักงานศาลยุติธรรมตามนัยมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาล พ.ศ. 2562 และข้อ 19 ของข้อบังคับของคณะกรรมการวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาล ว่าด้วยวิธีการเสนอเรื่องการพิจารณาและการวินิจฉัย พ.ศ. 2544 โดยเมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2563 ศาลปกครองกลางได้แจ้งว่าศาลยุติธรรมมีความเห็นพ้องกับศาลปกครอง ดังนั้นศาลปกครองกลางจะพิจารณาคดีต่อไป ทั้งนี้ยังไม่มีคำสั่งหรือคำพิพากษาคดีปกครอง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงการดังกล่าวมีต้นทุนการพัฒนา (มูลค่าตามบัญชี) เป็นจำนวนเงิน 1,761 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นต้นทุนค่าที่ดิน 793 ล้านบาทและต้นทุนการก่อสร้างรวมดอกเบี้ยคิดเป็นจำนวน 968 ล้านบาท ทั้งนี้จากในคำฟ้อง คำร้อง คำสั่ง รวมถึงข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายต่างๆ ที่บริษัทฯ ได้ยกมาเป็นข้อต่อสู้คดี ฝ่ายบริหารของการร่วมค้าเห็นว่าศาลปกครองจะไม่มีคำพิพากษาหรือสั่งให้เพิกถอนความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และไปปรับแจ้งให้ก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอนอาคารที่ออกให้แก่บริษัท บีทีเอส แอสเสอรี่ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด และยกเลิกการก่อสร้างโครงการเดอะไลน์ สาทร ตามที่โจทก์ร้องขอ

กลุ่มบริษัทและการร่วมค้าอยู่ระหว่างการต่อสู้คดี ฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะไม่ได้ได้รับความเสียหายจากคดี นอกเหนือจากประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับการฟ้องร้องที่กลุ่มบริษัทได้บันทึกไว้ในงบการเงินแล้ว (หมายเหตุ 32)

44.6 ภาระผูกพันจากสัญญาเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันจากการทำสัญญาเงินลงทุนในบริษัทต่างประเทศที่ยังไม่ชำระภายใต้สัญญาจำนวน 2.2 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (2562: 4.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ)

44.7 ภาระผูกพันอื่น

บริษัทฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับการบริจาคเงินให้แก่องค์การทุนเพื่อเด็กแห่งสหประชาชาติ (United Nations Children's Fund: UNICEF) จำนวนไม่ต่ำกว่า 1 ล้านดอลลาร์สหรัฐต่อปี เป็นเวลา 3 ปี ตั้งแต่ปี 2557 ถึงปี 2559 ทั้งนี้เป็นไปตามบันทึกความเข้าใจระหว่างบริษัทฯ และองค์การยูนิเซฟซึ่งลงนามเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2557 โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2560 ได้พิจารณาอนุมัติการต่ออายุข้อตกลงดังกล่าวออกไปอีกหนึ่งคราว เป็นเวลา 3 ปี ตั้งแต่ปี 2560 ถึงปี 2562 อย่างไรก็ตาม ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 15/2562 ได้พิจารณาอนุมัติการต่ออายุข้อตกลงดังกล่าวออกไปอีกหนึ่งคราว เป็นเวลา 1 ปี ตั้งแต่ปี 2562 ถึงปี 2563

45. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 4 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจจัดสรรที่ดินขายพร้อมบ้าน โครงการอาคารชุดพักอาศัย โครงการอาคารที่พักอาศัยให้เช่าและโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า
- ส่วนงานธุรกิจบริหารอาคาร บริหารงานโครงการและนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานที่ดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการรับบริหารอาคารและเป็นนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
- ส่วนงานดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับการบริหารโรงแรม
- ส่วนงานธุรกิจอื่นๆ ได้แก่ ธุรกิจโรงแรมและโรงเรียน

กลุ่มบริษัทไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน กลุ่มบริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้และกำไรรวมของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	ธุรกิจบริหาร อาคารบริหารงาน โครงการและ นายหน้าซื้อขาย		ธุรกิจบริหาร โรงแรม		รวมส่วนงานที่ รายงาน	รายการปรับปรุง และตัดรายการ ระหว่างกัน	
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจบริหาร โรงแรม	ธุรกิจอื่นๆ		ระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์							
- โครงการบ้าน	18,427						
- โครงการคอนโดมิเนียม	12,132						
รวม	30,559						
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	53						
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	119						
รายได้จากลูกค้าภายนอก	30,731	2,751	139	212	33,833	-	33,833
รายได้ระหว่างส่วนงาน	121	1,696	-	21	1,838	(1,838)	-
ดอกเบี้ยรับ	571	23	-	7	601	(313)	288
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(1,228)	(7)	(11)	(24)	(1,270)	292	(978)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(388)	(20)	(87)	(3)	(498)	-	(498)
โอนกลับขาดทุนจากการลดลงของ มูลค่าที่ดินรอการพัฒนา	26	-	-	-	26	-	26
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่า อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(25)	-	-	-	(25)	-	(25)
โอนกลับขาดทุนจากการลดลงของ มูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1	-	-	-	1	-	1
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าเงินให้ กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(204)	-	-	-	(204)	95	(109)
ขาดทุนจากการลดลงของเงินลงทุน ในบริษัทร่วม	-	-	-	(1)	(1)	-	(1)
กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงาน	4,096	2,468	(432)	(58)	6,074	(1,543)	4,531
รายได้อื่น							874
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า							452
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม							(23)
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง							(3,616)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							2,218
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							(760)
กำไรสำหรับปี							1,458

		ธุรกิจบริหารอาคาร บริหารงาน โครงการและ นายหน้าซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์				รายการปรับปรุง และตัดรายการ ระหว่างกัน		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	31	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจบริหาร อสังหาริมทรัพย์	โรงแรม	ธุรกิจอื่นๆ	รวมส่วนงานที่ รายงาน		งบการเงินรวม
ธันวาคม 2562								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์								
- โครงการบ้าน		13,756						
- โครงการคอนโดมิเนียม		5,370						
รวม		19,126						
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง		44						
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า		90						
รายได้จากภายนอก		19,260	4,601	145	303	24,309	-	24,309
รายได้ระหว่างส่วนงาน		141	3,604	-	43	3,788	(3,788)	-
ดอกเบี้ยรับ		712	16	-	30	758	(326)	432
ดอกเบี้ยจ่าย		(1,274)	(31)	(16)	(45)	(1,366)	431	(935)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		(168)	(18)	-	(2)	(188)	-	(188)
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่า								
ต้นทุนโครงการพัฒนา								
และที่ดินรอการพัฒนา		(398)	-	-	-	(398)	-	(398)
โอนกลับขาดทุนจากการลดลง								
ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์								
เพื่อการลงทุน		20	-	-	-	20	-	20
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่า								
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		(116)	-	-	-	(116)	73	(43)
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่า								
เงินลงทุนในบริษัทร่วม		-	-	-	(8)	(8)	-	(8)
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่า								
เงินลงทุนระยะยาวอื่น		-	-	-	(23)	(23)	-	(23)
กำไร (ขาดทุน) ของส่วนงาน		2,939	4,442	(269)	(31)	7,081	(3,610)	3,471
รายได้อื่น								1,549
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง								(2,913)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า								881
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม								(91)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้								(622)
กำไรสำหรับปี								2,275

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

รายได้จากลูกค้าภายนอกกำหนดขึ้นตามสถานที่ตั้งของลูกค้า

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2563	2562
รายได้จากลูกค้าภายนอก		
ประเทศไทย	33,713	24,172
สหรัฐอเมริกา	120	130
สหราชอาณาจักร	-	7
รวม	33,833	24,309

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

46. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
เงินลงทุนในตราสารทุน	-	65	1,034	1,099
หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน				
ตราสารอนุพันธ์				
สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	-	10	-	10
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	4,202	4,202
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	-	31,811	-	31,811

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	31 ธันวาคม 2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	390	390
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	-	31,643	-	31,643

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม 2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
เงินลงทุนในตราสารทุน	-	-	144	144
หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
ผ่านกำไรหรือขาดทุน				
ตราสารอนุพันธ์				
สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า	-	10	-	10
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	2,192	2,192
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	-	31,811	-	31,811

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 ธันวาคม 2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	355	355
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	-	31,643	-	31,643

47. เครื่องมือทางการเงิน

47.1 ตราสารอนุพันธ์

สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า (Forward Contract)

บริษัทฯ มีสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า ที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องจากการซื้อหรือขายสินค้าและการกู้ยืมหรือให้กู้ยืมเงินเป็นเงินตราต่างประเทศ บริษัทฯ ได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทฯ มีสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าคงเหลือดังนี้

2563			
สกุลเงิน	จำนวนที่ซื้อ (ล้าน)	อัตราแลกเปลี่ยนตาม สัญญาของจำนวนที่ซื้อ (บาทต่อหน่วยเงินตรา ต่างประเทศ)	วันครบกำหนดตามสัญญา
ดอลลาร์สหรัฐ	3.61	32.87	31 มีนาคม 2564 - 30 ธันวาคม 2564
2562			
สกุลเงิน	จำนวนที่ซื้อ (ล้าน)	อัตราแลกเปลี่ยนตาม สัญญาของจำนวนที่ซื้อ (บาทต่อหน่วยเงินตรา ต่างประเทศ)	วันครบกำหนดตามสัญญา
ดอลลาร์สหรัฐ	8.61	32.87	31 มีนาคม 2563 - 30 ธันวาคม 2564

47.2 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เจ้าหนี้การค้า หนี้กู้ยืมและเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม เงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน และเครื่องมือทางการเงินอื่น ยกเว้นตราสารอนุพันธ์ จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชี ที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน ทั้งนี้ สำหรับตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทเปิดเผยจำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียที่เกี่ยวข้องกับรายการดังกล่าวไว้ในหัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้านล่าง

ลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมการให้สินเชื่ออย่างเหมาะสม จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัท เป็นการให้สินเชื่อแบบไม่กระจุกตัวสูง เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานลูกค้าจำนวนมาก

กลุ่มบริษัทพิจารณาการค้ำค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน โดยจัดกลุ่มลูกค้าตามประเภทของลูกค้า การคำนวณผลขาดทุนจากการค้ำค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนึงถึงผลของความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก มูลค่าของเงินตามเวลาและข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่มีอยู่ ณ วันที่รายงานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอดีต สภาพการณ์ปัจจุบันและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจในอนาคต โดยทั่วไป

เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงินโดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้นและอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนดให้กับคู่สัญญาแต่ละราย โดยวงเงินสินเชื่อจะถูกสอบทานโดย คณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัท การกำหนดวงเงินดังกล่าวเป็นการช่วยลดความเสี่ยงของการกระจุกตัวและบรรเทาผลขาดทุนทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากผิดนัดชำระของคู่สัญญา

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้และตราสารอนุพันธ์ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านตลาด 2 ประเภท ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนและความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย กลุ่มบริษัทได้เข้าทำตราสารอนุพันธ์เพื่อบริหารความเสี่ยงดังกล่าว ได้แก่ สัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการลงทุนเพิ่มเติมในหน่วยงานต่างประเทศของกลุ่มบริษัท ซึ่งใช้สกุลเหรียญสหรัฐฯ เป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าธุรกรรมหรือกระแสเงินสดในอนาคตจะมีความผันผวนเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศอันเกี่ยวเนื่องจากกิจกรรมการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เมื่อเกิดรายได้หรือค่าใช้จ่ายที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ และเงินลงทุนสุทธิของกลุ่มบริษัทในบริษัทย่อยต่างประเทศ เนื่องจากหนี้สินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศมีจำนวนไม่เป็นสาระสำคัญและถึงกำหนดชำระในเวลาอันสั้น กลุ่มบริษัทจึงมิได้ใช้ตราสารอนุพันธ์เพื่อบริหารความเสี่ยงดังกล่าว ยกเว้นรายการเกี่ยวกับการลงทุนในต่างประเทศซึ่งกลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า (Foreign exchange contract) ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 47.1 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินที่เป็นสกุลเงินต่างประเทศเป็นจำนวนไม่เป็นสาระสำคัญ ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนของกลุ่มบริษัทจึงอยู่ในระดับต่ำ

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคาร เงินกู้ยืมระยะสั้น หนี้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกลุ่มบริษัทจึงอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม							
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563							
	อัตราดอกเบี้ยคงที่				อัตราดอกเบี้ย	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตรา
	ภายใน	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	เมื่อทวงถาม	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด			ดอกเบี้ย
	1 ปี							ที่แท้จริง
(ร้อยละต่อปี)								
สินทรัพย์ทางการเงิน								
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	2,902	99	3,001	0.05-0.55
- สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	693	-	-	-	-	-	693	3.43
- ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	-	1,667	1,667	-
- เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	2,687	-	-	2,687	3.85 - 4.45
- ตัวเงินรับและเงินให้กู้ยืมระยะยาว	1	-	144	-	-	-	145	3.85, 6.00
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - เงินประกันการเช่า	-	-	-	-	-	87	87	-
	694	-	144	2,687	2,902	1,853	8,280	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม							
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563							
	อัตราดอกเบี้ยคงที่				อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน				ปรับขึ้นลงตาม	ไม่มีอัตรา		ดอกเบี้ย
	1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	เมื่อทวงถาม	ราคาตลาด	ดอกเบี้ย	รวม	ที่แท้จริง
								(ร้อยละต่อปี)
หนี้สินทางการเงิน								
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	2,919	-	-	-	-	-	2,919	หมายเหตุ 25
- ตัวแลกเงิน	1,123	-	-	-	-	-	1,123	หมายเหตุ 25
- เจ้าหนี้การค้า	-	-	-	-	-	2,214	2,214	-
- เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	19,816	-	19,816	หมายเหตุ 27
- หนี้สินจากสัญญาจะซื้อจะขาย								
ทรัพย์สินที่มีสิทธิซื้อคืนและขายคืน	-	638	-	-	-	-	638	หมายเหตุ 28
- ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน	-	-	-	-	-	3,363	3,363	หมายเหตุ 29
- หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	8,197	23,465	-	-	-	-	31,662	หมายเหตุ 30
	12,239	24,103	-	-	19,816	5,577	61,735	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม							
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562							
	อัตราดอกเบี้ยคงที่				อัตราดอกเบี้ย		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
					ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด			
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	เมื่อทวงถาม				
	รวม							
สินทรัพย์ทางการเงิน								
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	2,027	96	2,123	0.13 - 1.65
- เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	341	-	341	6.09
- ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	-	1,970	1,970	-
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	200	-	-	-	-	-	200	12.00
- เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	7,245	-	-	7,245	3.85 – 5.19
- ตัวเงินรับและเงินให้กู้ยืมระยะยาว	2	-	136	-	-	-	138	3.85, 6.00
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - เงินประกันการเช่า	-	-	-	-	-	146	146	-
	202	-	136	7,245	2,368	2,212	12,163	

หนี้สินทางการเงิน								
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	5,514	-	-	-	-	-	5,514	หมายเหตุ 25
- ตัวแลกเงิน	1,383	-	-	-	-	-	1,383	หมายเหตุ 25
- เจ้าหนี้การค้า	-	-	-	-	-	2,193	2,193	-
- เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	19,705	-	19,705	หมายเหตุ 27
- หนี้สินจากสัญญาจะซื้อจะขาย								
ทรัพย์สินที่มีสิทธิซื้อคืนและขายคืน	-	552	-	-	-	-	552	หมายเหตุ 28
- ตัวเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน	-	-	-	-	-	4,744	4,744	หมายเหตุ 29
- หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	4,998	26,267	-	-	-	-	31,265	หมายเหตุ 30
	11,895	26,819	-	-	19,705	6,937	65,356	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563								
	อัตราดอกเบี้ยคงที่				อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	เมื่อทวงถาม	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน								
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	1,448	46	1,494	0.05 - 0.55
- สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	693	-	-	-	-	-	693	3.43
- ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	-	1,570	1,570	-
- เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	12,569	-	-	12,569	3.50 - 4.45
- เงินให้กู้ยืมระยะยาว	1	-	-	-	-	-	1	3.85
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - เงินประกันการเช่า	-	-	-	-	-	87	87	-
	694	-	-	12,569	1,448	1,703	16,414	
หนี้สินทางการเงิน								
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	2,919	-	-	-	-	-	2,919	หมายเหตุ 25
- ตัวแลกเปลี่ยน	1,123	-	-	-	-	-	1,123	หมายเหตุ 25
- เจ้าหนี้การค้า	-	-	-	-	-	1,264	1,264	-
- เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	924	-	-	924	3.50
- เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	12,352	-	12,352	หมายเหตุ 27
- หนี้สินจากสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินที่มีสิทธิซื้อคืนและขายคืน	-	601	-	-	-	-	601	หมายเหตุ 28
- ตัวเงินจำระยะยาวค่าที่ดิน	-	-	-	-	-	1,504	1,504	หมายเหตุ 29
- หนี้กู้ยืมไม่มีประกัน	8,197	23,465	-	-	-	-	31,662	หมายเหตุ 30
	12,239	24,066	-	924	12,352	2,768	52,349	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562								
อัตราดอกเบี้ยคงที่					อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย
ภายใน					ปรับขึ้นลงตาม	ไม่มีอัตรา		ดอกเบี้ย
1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	เมื่อทวงถาม	ราคาตลาด	ดอกเบี้ย	รวม		ที่แท้จริง
(ร้อยละต่อปี)								
สินทรัพย์ทางการเงิน								
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	905	17	922	0.13 - 1.65
- เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	341	-	341	6.09
- ลูกหนี้การค้า	-	-	-	-	-	1,823	1,823	-
- เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	14,392	-	-	14,392	3.50 - 5.19
- เงินให้กู้ยืมระยะยาว	2	-	-	-	-	-	2	3.85
- สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - เงินประกันการเช่า	-	-	-	-	-	146	146	-
	2	-	-	14,392	1,246	1,986	17,626	

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562								
	อัตราดอกเบี้ยคงที่				อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)	
	ภายใน				ปรับขึ้นลงตาม	ไม่มีอัตรา		
	1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	เมื่อทวงถาม	ราคาลาด	ดอกเบี้ย		
หนี้สินทางการเงิน								
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	5,514	-	-	-	-	-	5,514	หมายเหตุ 25
- ตัวแลกเงิน	1,383	-	-	-	-	-	1,383	หมายเหตุ 25
- เจ้าหนี้การค้า	-	-	-	-	-	1,426	1,426	-
- เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	348	-	-	348	3.5
- เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	-	13,259	-	13,259	หมายเหตุ 27
- หนี้สินจากสัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินที่มีสิทธิซื้อคืนและขายคืน	-	552	-	-	-	-	552	หมายเหตุ 28
- ตัวเงินจำระยะยาวค่าที่ดิน	-	-	-	-	-	2,849	2,849	หมายเหตุ 29
- หนี้กู้ยืมใดไม่มีประกัน	4,998	26,267	-	-	-	-	31,265	หมายเหตุ 30
	11,895	26,819	-	348	13,259	4,275	56,596	

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษีของกลุ่มบริษัทจากการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยกำหนดให้ตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ แสดงได้ดังนี้

งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
เพิ่มขึ้น / ลดลง	ผลกระทบต่อกำไรก่อนภาษี
(ร้อยละ)	(ล้านบาท)
+1.0	(26.5)
-1.0	26.5

การวิเคราะห์ผลกระทบข้างต้นจัดทำขึ้นโดยใช้สมมติฐานว่าจำนวนเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด และตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ตลอด 1 ปี และยังถือเสมือนว่าอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดของเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่ได้มีอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้แล้ว ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจึงมีผลกระทบต่อดอกเบี้ยที่ต้องชำระตลอด 12 เดือนเต็ม ทั้งนี้ ข้อมูลนี้ไม่ใช่การคาดการณ์หรือพยากรณ์สถานะตลาดในอนาคต และควรใช้ด้วยความระมัดระวัง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	เมื่อทวงถาม	งบการเงินรวม			
		ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	-	2,919	-	-	2,919
ตั๋วแลกเงิน	-	1,123	-	-	1,123
เจ้าหนี้การค้า	-	2,214	-	-	2,214
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	124	-	-	124
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	5,360	14,456	-	19,816
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน	-	2,372	991	-	3,363
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	-	8,197	23,465	-	31,662
หนี้สินจากสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน ที่มีสิทธิซื้อคืนและขายคืน	-	-	638	-	638
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	176	594	994	1,764
รวม	-	22,485	40,144	994	63,623

(หน่วย: ล้านบาท)

	เมื่อทวงถาม	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	-	2,919	-	-	2,919
ตั๋วแลกเงิน	-	1,123	-	-	1,123
เจ้าหนี้การค้า	-	1,264	-	-	1,264
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	-	3	-	-	3
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	2,751	9,600	-	12,351
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	924	-	-	-	924
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน	-	1,167	337	-	1,504
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	-	8,197	23,465	-	31,662
หนี้สินจากสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่ มีสิทธิซื้อคืนและขายคืน	-	-	601	-	601
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	131	507	783	1,421
รวม	924	17,555	34,510	783	53,772

47.3 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัทที่มีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
2563		2562	
มูลค่าตาม บัญชี	มูลค่า ยุติธรรม	มูลค่าตาม บัญชี	มูลค่า ยุติธรรม

หนี้สินทางการเงิน

หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	31,662	31,811	31,265	31,643
------------------------	--------	--------	--------	--------

กลุ่มบริษัทมีวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ดังนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้า แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ข) เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่ได้อยู่ในความต้องการของตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยอ้างอิงจากแบบจำลองราคาที่ได้รับการยอมรับโดยทั่วไป
- ค) หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คัดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบันสำหรับเงินกู้ยืมที่มีเงื่อนไขใกล้เคียงกัน
- ง) ตราสารอนุพันธ์ แสดงมูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณโดยใช้เทคนิคการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตและแบบจำลองตามทฤษฎีในการประเมินมูลค่า ซึ่งข้อมูลที่น่ามาใช้ในการประเมินมูลค่าส่วนใหญ่เป็นข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ในตลาดที่เกี่ยวข้อง เช่น อัตราแลกเปลี่ยนทันที อัตราแลกเปลี่ยนล่วงหน้าของเงินตราต่างประเทศ กลุ่มบริษัทได้คำนึงถึงผลกระทบของความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มสัญญาในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของตราสารอนุพันธ์

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

47.4 การกระทบยอดรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมเป็นประจำและมีลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับ 3 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สินทรัพย์ทางการเงิน - เงินลงทุนในตราสารทุน	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,498.92	345.17
ซื้อระหว่างปี	89.70	-
ขาดทุนสุทธิที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(579.02)	(200.84)
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	24.93	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,034.53	144.33

กลุ่มบริษัทพิจารณามูลค่ายุติธรรมระดับ 3 สำหรับเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่ได้อยู่ในความต้องการของตลาด โดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างเป็นนัยสำคัญ เช่น ตัวคูณร่วมตลาด (Market multiples) กระแสเงินสดคิดลดและมูลค่าสินทรัพย์สุทธิที่รายงานล่าสุดปรับปรุงด้วยปัจจัยอื่นที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากตราสารทุนดังกล่าวไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และไม่มีธุรกรรมหรือรายการที่เป็นอิสระอื่นที่เป็นปัจจุบันและสังเกตได้

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่ได้อยู่ในความต้องการของตลาดที่มีสาระสำคัญ สรุปได้ดังนี้

เครื่องมือทางการเงิน	เทคนิคการวัดมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	อัตราที่ใช้	ผลกระทบที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐาน
เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่ได้อยู่ในความต้องการของตลาด	ตัวคูณร่วมตลาด (Market multiples)	ประมาณการผลการดำเนินงาน	ประมาณการรายได้จากงบการเงินปี 2562 ที่ตรวจสอบแล้วของบริษัท	ประมาณการรายได้ที่เพิ่มขึ้น 5% จะทำให้มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น (ลดลง) เป็นจำนวน 58 ล้านบาท (ลดลง 58 ล้านบาท)
	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลด (Discounted cash flow)	อัตรารีดลด	9.5% - 11.5%	อัตรารีดลดที่ลดลง 1% (เพิ่มขึ้น 1%) จะทำให้มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น 23.8 ล้านบาท (ลดลง 18.7 ล้านบาท)

48. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น

กลุ่มบริษัทบริหารจัดการสถานะของทุนโดยใช้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt-to-Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมจากธนาคารและข้อกำหนดของหุ้นกู้ ซึ่งต้องรักษาระดับของอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนนี้ให้ไม่เกิน 2.5 ต่อ 1 (2562: 2.5 ต่อ 1) ทั้งนี้ หนี้สินให้หมายถึงเงินกู้ยืมที่มีดอกเบี้ยเท่านั้น

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทไม่ได้เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ นโยบาย หรือกระบวนการในการบริหารจัดการทุน

49. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 49.1 เมื่อวันที่ 11 มกราคม 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยทั้ง 9 บริษัท มีมติอนุมัติเปลี่ยนชื่อบริษัท และจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2564 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อเดิมของบริษัท	ชื่อใหม่ของบริษัท
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด	บริษัท แอสสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด	บริษัท แอสสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	บริษัท แอสสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	บริษัท แอสสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเวน จำกัด	บริษัท แอสสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเวน จำกัด
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	บริษัท แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	บริษัท แอสสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง เซเวนทีน จำกัด	บริษัท แอสสิริ โฮลดิ้ง เซเวนทีน จำกัด
บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ทรี จำกัด	บริษัท แอสสิริ โฮลดิ้ง ทเวนตี ทรี จำกัด

- 49.2 เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นกู้ ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันครั้งที่ 1/2564 จำนวน 3,600 ล้านบาท ซึ่งครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2567 มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.20 ต่อปี หุ้นกู้ดังกล่าวได้ออกและเสนอขายแล้วในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 ถึง 17 กุมภาพันธ์ 2564

- 49.3 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด (การร่วมค้า) ได้จดทะเบียนลดทุนจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์ จำนวน 60 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 100 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 40 ล้านบาท และบริษัทได้รับเงินคืนจากการลดทุนของบริษัท บีทีเอส แอสสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด แล้วเป็นจำนวน 30 ล้านบาท

49.4 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติเพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายปันผลจากผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 594.51 ล้านบาท ซึ่งจะจ่ายภายในเดือนพฤษภาคม 2564 การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวขึ้นอยู่กับมติของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

50. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2564