บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทฯประกอบกิจการในประเทศไทยโดยมีธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 5 อันดับแรก ณ วันที่ 22 มิถุนายน 2563 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนพักโอนหุ้นครั้งล่าสุด มีดังนี้

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

ที่อยู่บริษัทฯตามที่จดทะเบียนคือเลขที่ 59 ซอยริมคลองพระโขนง แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทจะได้ติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง และจะประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นโดยจะพิจารณาบันทึกผลกระทบดังกล่าว (ถ้ามี) เมื่อสามารถทำได้

1.3 เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทฯเลือกนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดให้อยู่ในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่นำเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้นข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นข้อมูลทางการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

1.4 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวมระหว่างกาล

งบการเงินรวมระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายละเอียดบริษัทย่อย ซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทแสดงได้ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
			ร้อยละ	ร้อยละ
<u>ถือหุ้นโดยบริษัทฯ</u>				
บริษัท ชนชัย จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริหารและจัดการด้านอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท แสนสิริ ไชน่า จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น (Holding company)	ไทย	100	100
บริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท อาณาวรรธน์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท พิวรรธนา 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 ปภานัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท เอ็นอีดี แมเนจเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และผู้ถือใบอนุญาตจัดตั้งโรงเรียนสาธิตพัฒนา	ไทย	100	100

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัท ศูนย์บุคลากรสาธิตพัฒนา จำกัด	หยุดดำเนินกิจการ	ไทย	100	100
บริษัท สิริวัฒนา โฮลดิ้ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท จิรภาส เรียลตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท ปารณัท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท สิริ สมาร์ท วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท สิริ เวนเจอร์ส จำกัด	ลงทุนในบริษัทอื่น (Holding company)	ไทย	97	97
Sansiri (US), Inc.	ลงทุนในบริษัทอื่น (Holding company)	สหรัฐอเมริกา	100	100
บริษัท สิริ สมาร์ท ทู จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท สิริ สมาร์ท ทรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท สิริ สมาร์ท โฟร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท 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[ค]	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-
บริษัท สิริพัฒน์ อีเลฟเว่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	-

[ก] เดิมชื่อ "บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด"

[ข] เดิมชื่อ "บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที โฟร์ จำกัด"

[ค] เดิมชื่อ "บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด"

<u>ถือหุ้นผ่านบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</u>				
บริษัท คิวที ไลฟ์สไตล์ จำกัด	ให้บริการจัดการกิจกรรมพิเศษต่าง ๆ	ไทย	100	100
บริษัท ทัช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100	100
บริษัท คิวอีดับเบิ้ลยู (ไทยแลนด์) จำกัด*	หยุดดำเนินกิจการ	ไทย	70	70

* จดทะเบียนเลิกบริษัทเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2563 และอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

<u>ถือหุ้นผ่านบริษัท เอ็นอีดี แมเนจเม้นท์ จำกัด</u>				
โรงเรียนสาธิตพัฒนา	กิจการโรงเรียน	ไทย	100	100
<u>ถือหุ้นผ่าน Sansiri Global Investment Pte. Ltd.</u>				
Sansiri Guernsey (2009) Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	Guernsey	100	100
Sansiri Guernsey (2015) Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	Guernsey	100	100
Sansiri International Pte. Ltd.	สำนักงานบริหารส่วนกลางและจัดการบริษัทย่อยในประเทศสิงคโปร์	สิงคโปร์	100	100
<u>ถือหุ้นผ่าน Sansiri (US), Inc.</u>				
Standard International Holdings, LLC	ลงทุนในบริษัทอื่น (Holding company)	สหรัฐอเมริกา	61	60

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
			ร้อยละ	ร้อยละ
ถือหุ้นผ่าน Standard International Holdings, LLC				
Standard International, LLC	ลงทุนในบริษัทอื่น (Holding company)	สหรัฐอเมริกา	94	96
Standard International Ventures, LLC	ลงทุนในบริษัทอื่น (Holding company)	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard International Properties, LLC	ลงทุนในบริษัทอื่น (Holding company)	สหรัฐอเมริกา	100	100
ถือหุ้นผ่าน Standard International, LLC				
Standard Asia Co.,Ltd.	บริหารกิจการโรงแรม	ไทย	100	100
Standard International Management, LLC	บริหารกิจการโรงแรม	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
Standard East Village Employer, LLC	ให้บริการสนับสนุนด้านการบริหารบุคลากร	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard Retail Employer, LLC	ให้บริการสนับสนุนด้านการบริหารบุคลากร	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	ให้บริการสนับสนุนด้านการบริหารบุคลากร	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard International Lisbon Management, LLC	ให้บริการสนับสนุนด้านการบริหารบุคลากร	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard International Bordeaux Management, LLC	ให้บริการสนับสนุนด้านการบริหารบุคลากร	สหรัฐอเมริกา	100	100
Standard Australia Pty Ltd	บริหารกิจการโรงแรม	ออสเตรเลีย	100	-
ถือหุ้นผ่าน Standard International Ventures, LLC				
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	ให้บริการสนับสนุนด้านการบริหารบุคคลากร	สหรัฐอเมริกา	100	100
Bunkhouse Motel Management, LLC	บริหารกิจการโรงแรม	สหรัฐอเมริกา	100	100

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
			30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
			ร้อยละ	ร้อยละ
Standard Retail, LLC	ลงทุนในบริษัทอื่น (Holding company)	สหรัฐอเมริกา	100	100
SL Goods, LLC	ผู้จัดจำหน่ายสินค้าภายใต้ชื่อ "Standard"	สหรัฐอเมริกา	100	100
SL E-Commerce, LLC	ให้บริการขายสินค้าผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์	สหรัฐอเมริกา	100	100
SL Hollywood Shop, LLC	ธุรกิจค้าปลีก	สหรัฐอเมริกา	100	100
SL DTLA Shop, LLC	ธุรกิจค้าปลีก	สหรัฐอเมริกา	100	100
ถือหุ้นผ่าน Standard International Properties, LLC				
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

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทในระหว่างงวดปัจจุบันแสดงในหมายเหตุ 11 หมายเหตุ 12 และหมายเหตุ 13

1.5 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2562) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท 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) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

การนำมาตรฐานกลุ่มนี้มาถือปฏิบัติมีผลกระทบต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทจากรายการดังต่อไปนี้

- การจัดประเภทและวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน - กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนและจัดประเภทเงินลงทุนดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

- การรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิต - กลุ่มบริษัทต้องรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินโดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทจะใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับลูกหนี้การค้า

- การรับรู้รายการตราสารอนุพันธ์ - กลุ่มบริษัทต้องรับรู้รายการตราสารอนุพันธ์เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่เข้าทำสัญญา และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของตราสารอนุพันธ์จะถูกรับรู้ผ่านกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มาถือปฏิบัติโดยรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มาถือปฏิบัติครั้งแรกโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลสะสมของเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุ 2

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน

กลุ่มบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติโดยรับรู้ผลกระทบสะสมของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มาถือปฏิบัติครั้งแรกโดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ

ผลสะสมของเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุ 2

แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว

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

กลุ่มบริษัทเลือกใช้มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีดังต่อไปนี้

- เลือกที่จะไม่ต้องนำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ไปในอนาคต (Forward-looking information) มาใช้วัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ในกรณีที่กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

- เลือกที่จะวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563

- เลือกที่จะไม่นำการลดค่าเช่าตามสัญญาจากผู้ให้เช่าเนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า โดยทยอยปรับลดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ครบกำหนดแต่ละงวดตามสัดส่วนที่ได้ส่วนลด พร้อมทั้งกลับรายการค่าเสื่อมราคาจากสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ยังคงรับรู้ในแต่ละงวดตามสัดส่วนของค่าเช่าที่ลดลง และบันทึกผลต่างที่เกิดขึ้นในกำไรหรือขาดทุน

- เลือกที่จะไม่นำข้อมูลที่เกี่ยวกับสถานการณ์ COVID-19 มาเป็นข้อมูลในการประมาณการความเพียงพอของกำไรทางภาษีที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเพื่อที่จะใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

- เลือกที่จะไม่นำข้อมูลจากสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์

- เลือกที่จะไม่นำข้อมูลสถานการณ์ COVID-19 ที่อาจจะกระทบต่อการประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตมาใช้ประกอบการทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยม

ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่องบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

1.6 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ยกเว้นการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเรื่องเครื่องมือทางการเงิน สัญญาเช่าและค่าความนิยม

1.6.1 เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่า

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือราคาทุนตัดจำหน่าย การจัดประเภทดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มบริษัทในการจัดการสินทรัพย์ และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ในบางกรณีกลุ่มบริษัทสามารถเลือกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นซึ่งจะไม่สามารถโอนไปเป็นกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

ตราสารอนุพันธ์จัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทพิจารณาการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นระดับ และกำหนดวิธีการวัดค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตและการคำนวณดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันในแต่ละระดับ โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้การค้าหรือสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ และลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ซึ่งกลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณา ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ

1.6.2 สัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

หากกลุ่มบริษัทไม่มีความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่าความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงจะถูกโอนให้แก่กลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกคิดค่าเสื่อมราคาโดยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดของอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้หรือวันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าแล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นก่อน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นโดยสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงโดยสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงหรือประเมินสัญญาเช่าใหม่

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

1.6.3 ค่าความนิยม

กลุ่มบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยมจากการรวมธุรกิจในราคาทุน ซึ่งเท่ากับต้นทุนการรวมธุรกิจส่วนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มา หากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาสูงกว่าต้นทุนการรวมธุรกิจ บริษัทฯจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่านี้เป็นกำไรในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

กลุ่มบริษัทแสดงค่าความนิยมตามราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม และจะทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมทุกปีหรือเมื่อใดก็ตามที่มีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าเกิดขึ้น

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า กลุ่มบริษัทจะปันส่วนค่าความนิยมที่เกิดขึ้นจากการรวมกิจการให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด (หรือกลุ่มของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เพิ่มขึ้นจากการรวมกิจการ และจะทำการประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดแต่ละรายการ (หรือกลุ่มของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด) หากมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหน่วยของสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน และกลุ่มบริษัทไม่สามารถกลับบัญชีขาดทุนจากการด้อยค่าที่เกี่ยวข้องกับค่าความนิยมได้ในอนาคต

2. ผลจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

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

ผลกระทบต่อกำไรสะสมต้นงวดปี 2563 จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานเหล่านี้มาถือปฏิบัติ แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
		ผลกระทบจาก		
	31 ธันวาคม 2562	มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน	มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	1 มกราคม 2563
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 - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,328,561	(23,731)	-	1,304,830
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	137,348	137,348
หนี้สินหมุนเวียนอื่น - อื่นๆ	456,465	-	(4,646)	451,819
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,415,564	(110,676)	-	3,304,888
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	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			
		ผลกระทบจาก		
	31 ธันวาคม 2562	มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน	มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16	1 มกราคม 2563
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 - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,328,561	(23,731)	-	1,304,830
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	110,583	110,583
หนี้สินหมุนเวียนอื่น - อื่น ๆ	330,880	-	(4,646)	326,234
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,520,681	(45,532)	-	1,475,149
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	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

2.1 เครื่องมือทางการเงิน

รายละเอียดผลกระทบที่มีต่อกำไรสะสมและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติครั้งแรก แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
การวัดมูลค่าของตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย	(101,412)	(66,094)
ผลกระทบต่อกำไรสะสมจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติ	(101,412)	(66,094)
การวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน	703,309	22,240
ผลกระทบต่อกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติ	703,309	22,240

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 การจัดประเภทและวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินตามที่กำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เปรียบเทียบกับการจัดประเภทและมูลค่าตามบัญชีเดิม แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	มูลค่าตามบัญชีเดิม	การวัดมูลค่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9		
		มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	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
ตั๋วเงินรับและเงินให้กู้ยืมระยะยาว	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		
		มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	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

2.2 สัญญาเช่า

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

(หน่วย: พันบาท)

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

รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

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

3. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

3.1 ในระหว่างงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบริษัทเหล่านั้น โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

รายละเอียดของบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมแสดงอยู่ในหมายเหตุ 1.4 หมายเหตุ 11 หมายเหตุ 12.1 และหมายเหตุ 13.1 ตามลำดับ ส่วนกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น ๆ เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยการมีกรรมการร่วมกัน

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2563	2562	2563	2562	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	6,274	29,244	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่มในอัตราร้อยละ 37.40 (2562: ร้อยละ 48.15)
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	-	-	17,222	19,612	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่มในอัตราร้อยละ 5
รายได้ค่าบริการธุรกิจและค่าบริหารโครงการ	-	-	1,192	1,192	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (1)
ดอกเบี้ยรับ	-	-	65,558	64,061	ร้อยละ 3.50 ต่อปี
รายได้ค่านายหน้า	-	-	16,655	924	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (3)
รายได้จากการใช้พื้นที่สำนักงาน	-	-	4,764	-	ราคาเฉลี่ยตารางเมตรละ 990 บาท ต่อเดือน
เงินปันผลรับ	-	-	3,275	-	ตามที่ประกาศจ่าย
ค่าบริหารโครงการและค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	30,249	17,281	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (2)
ค่านายหน้าจ่าย	-	-	2,017	14,268	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (3)
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	5,339	3,248	ร้อยละ 3.50 ต่อปี
ค่าที่ปรึกษาและค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	5,024	-	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (4)
<u>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</u>					
รายได้ค่าบริหารธุรกิจและค่าบริหารโครงการ	348,355	825,238	586,812	1,695,015	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (1)
รายได้ค่านายหน้า	14,127	7,645	30,096	-	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (3)
ดอกเบี้ยรับ	51,776	88,184	51,776	88,184	ร้อยละ 3.43 - 4.44 ต่อปี (2562: ร้อยละ 3.85 - 5.00 ต่อปี)
เงินปันผลรับ	-	-	110,830	-	ตามที่ประกาศจ่าย
ซื้อห้องชุด	-	28,156	-	28,156	ราคาเฉลี่ยตารางเมตรละ 227,000 บาท
ซื้อตั๋วแลกเงิน	165,995	-	165,995	-	ตามมูลค่าที่ตราไว้สุทธิจากส่วนลด
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทร่วม</u>					
ค่าบริการซอฟต์แวร์	-	648	-	-	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน
ค่าที่ปรึกษาและค่าใช้จ่ายอื่น	-	161	-	161	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (4)
<u>รายการธุรกิจเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหาร</u>					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,656	-	1,656	-	ราคาตามสัญญาเฉลี่ยตารางเมตรละ 73,000 บาท

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2563	2562	2563	2562	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	32,450	42,424	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่มในอัตราร้อยละ 37.40 ถึง 53.45 (2562: ร้อยละ 50.10)
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	-	-	52,214	64,637	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่มในอัตราร้อยละ 5
รายได้ค่าบริหารธุรกิจและค่าบริหารโครงการ	-	-	3,575	3,551	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (1)
ดอกเบี้ยรับ	-	-	201,409	215,744	ร้อยละ 3.50 ต่อปี
รายได้ค่านายหน้า	-	-	41,853	11,066	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (3)
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	-	-	-	229	ในอัตราให้เช่าแก่ลูกค้าทั่วไป
รายได้จากการใช้พื้นที่สำนักงาน	-	-	14,292	-	ราคาเฉลี่ยตารางเมตรละ 990 บาท ต่อเดือน
เงินปันผลรับ	-	-	3,275	-	ตามที่ประกาศจ่าย
ค่าบริหารโครงการและค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	112,657	48,744	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (2)
ค่านายหน้าจ่าย	-	-	21,126	38,844	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (3)
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	9,883	10,978	ร้อยละ 3.50 ต่อปี
ค่าที่ปรึกษาและค่าใช้จ่ายอื่น	-	-	20,015	-	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (4)
ขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	12,500	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
<u>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</u>					
รายได้ค่าบริหารธุรกิจและค่าบริหารโครงการ	1,219,515	3,101,835	2,146,836	5,805,352	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (1)
รายได้ค่านายหน้า	91,040	73,242	194,570	-	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (3)
รายได้จากการขายที่ดินและเงินมัดจำที่ดิน	-	29,936	-	59,871	ต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม
ดอกเบี้ยรับ	212,282	253,600	212,282	253,600	ร้อยละ 3.43 - 5.00 ต่อปี (2562: ร้อยละ 3.85 - 5.19 ต่อปี)
เงินปันผลรับ	-	-	110,830	380,000	ตามที่ประกาศจ่าย
ซื้อห้องชุด	-	4,835,596	-	4,835,596	ราคาเฉลี่ยตารางเมตรละ 65,000 ถึง 485,000 บาท
ซื้อตั๋วแลกเงิน	165,995	-	165,995	-	ตามมูลค่าที่ตราไว้สุทธิจากส่วนลด
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทร่วม</u>					
ค่าบริการซอฟต์แวร์	-	4,970	-	4,322	ตามอัตราที่ตกลงร่วมกัน
ค่าที่ปรึกษาและค่าใช้จ่ายอื่น	-	5,934	-	4,590	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (4)

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2563	2562	2563	2562	
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
ดอกเบี้ยรับ	9,269	-	9,269	-	ร้อยละ 6 ต่อปี
ค่าเช่าสำนักงาน	68,483	-	68,483	-	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (รายละเอียดในหมายเหตุ 35.2)
<u>รายการธุรกิจกับกรรมการและผู้บริหาร</u>					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	6,526	-	3,310	-	ราคาตามสัญญาเฉลี่ยตารางเมตรละ 73,000 ถึง 134,000 บาท

ลักษณะรายการนโยบายราคาและสัญญาที่เกี่ยวข้องมีดังนี้

(1) รายได้ค่าบริหารงานทั่วไปและบริหารงานโครงการคิดในราคาต้นทุนบวกส่วนเพิ่ม และปันส่วนให้แก่บริษัทย่อยและการร่วมค้าตามเกณฑ์รายได้และเกณฑ์ต้นทุนโครงการ ตามลำดับ

(2) ค่าบริหารโครงการจ่ายแก่บริษัทย่อยคิดเป็นรายเดือนในอัตราที่ขึ้นอยู่กับขนาดของแต่ละโครงการและค่าบริการอื่นคิดตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

(3) ค่านายหน้าจากการขายโครงการคิดในอัตราร้อยละ 1.00 ถึงร้อยละ 2.14 ของราคาขายตามสัญญา โดยแบ่งชำระเมื่อลูกค้าทำสัญญาและเมื่อมีการโอนอสังหาริมทรัพย์

(4) ค่าที่ปรึกษาคิดตามขั้นความสำเร็จของงานตามอัตราที่ระบุในสัญญาและค่าใช้จ่ายอื่นคิดตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

3.2 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานของกรรมการและผู้บริหารดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
	2563	2562	2563	2562
ผลประโยชน์ระยะสั้น	25,582	35,694	74,523	108,377
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,012	1,062	3,036	3,187
รวม	26,594	36,756	77,559	111,564

3.3 ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น/เงินลงทุนชั่วคราว - หุ้นกู้ระยะสั้น/ตั๋วแลกเงิน				
การร่วมค้า	166,818	-	166,818	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	340,731	-	340,731
รวม	166,818	340,731	166,818	340,731
ลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ				
บริษัทย่อย	-	-	64,466	63,624
การร่วมค้า	1,855,053	1,725,711	1,853,732	1,672,742
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	7,321	-	7,321
รวม	1,855,053	1,733,032	1,918,198	1,743,687
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า				
บริษัทย่อย	-	-	-	63
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	5,975	-	5,975
รวม	-	5,975	-	6,038
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - ลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	11,411	219
การร่วมค้า	146	11,580	146	11,580
รวม	146	11,580	11,557	11,799
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น-งานบริหารโครงการระหว่างทำ				
การร่วมค้า	278,909	318,651	278,909	318,651
รวม	278,909	318,651	278,909	318,651
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	7,005,143	7,146,932
การร่วมค้า	4,569,286	7,245,488	4,569,286	7,245,488
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	5,000	5,000	-	-
รวม	4,574,286	7,250,488	11,574,429	14,392,420
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(19,500)	(5,000)	(108,500)	-
สุทธิ	4,554,786	7,245,488	11,465,929	14,392,420
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	900,500	1,706,400	806,500	1,706,400
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี	3,654,286	5,539,088	10,659,429	12,686,020
รวม	4,554,786	7,245,488	11,465,929	14,392,420

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 กลุ่มบริษัทบันทึกขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 14.5 ล้านบาท (งบเฉพาะกิจการ: 108.5 ล้านบาท) (2562: ไม่มี)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	22,021	25,393
การร่วมค้า	1,004	80,180	1,004	80,180
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	333	333	-	-
รวม	1,337	80,513	23,025	105,573
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(333)	(333)	-	-
สุทธิ	1,004	80,180	23,025	105,573
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - เงินประกันการเช่าสำนักงาน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	146,410	-	146,410
รวม	-	146,410	-	146,410
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	16,162	42,854
การร่วมค้า	27	23,132	27	23,132
รวม	27	23,132	16,189	65,986
เจ้าหนี้อื่น				
การร่วมค้า	150,000	-	150,000	-
รวม	150,000	-	150,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	817,790	347,663
รวม	-	-	817,790	347,663
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	3,046	943
รวม	-	-	3,046	943
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า				
บริษัทย่อย	-	-	6,228	20,321
การร่วมค้า	768,955	1,107,842	768,955	1,107,842
รวม	768,955	1,107,842	775,183	1,128,163

3.4 ในระหว่างงวด เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายการเคลื่อนไหวดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	ในระหว่างงวด		ยอดคงเหลือ ณ วันที่
เงินให้กู้ยืม	1 มกราคม 2563	เพิ่มขึ้น	ลดลง	30 กันยายน 2563
การร่วมค้า				
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด	192.19	33.20	(0.50)	224.89
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด	256.00	19.50	(24.00)	251.50
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	192.00	-	(192.00)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	71.00	11.50	(0.50)	82.00
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	783.00	-	(783.00)	-
บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด	525.50	250.00	-	775.50
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด	574.00	60.00	(634.00)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	513.00	190.00	(703.00)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เธอร์ทีน จำกัด	543.00	126.00	-	669.00
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	141.00	50.00	(191.00)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	527.00	1.00	(528.00)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	267.00	111.00	(1.00)	377.00
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด	33.00	22.00	-	55.00
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	308.00	31.00	-	339.00
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด*	171.00	2.00	(173.00)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด	454.00	49.00	-	503.00
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทู จำกัด	262.00	4.00	(64.00)	202.00
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทรี จำกัด	114.00	28.50	-	142.50
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที โฟร์ จำกัด*	85.00	-	(85.00)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด*	90.00	-	(90.00)	-
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	147.00	31.00	(8.50)	169.50
บริษัท สิริ ทีเค วัน จำกัด	189.70	-	(189.70)	-
บริษัท สิริ ทีเค ทู จำกัด	354.20	163.80	-	518.00
บริษัท สิริ ทีเค ทรี จำกัด	329.00	-	(192.50)	136.50
บริษัท สิริ ทีเค โฟร์ จำกัด	123.90	-	-	123.90
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัท รีเจนซี่ วรรณ จำกัด	5.00	-	-	5.00
รวม	7,250.49	1,183.50	(3,859.70)	4,574.29
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(5.00)			(19.50)
สุทธิ	7,245.49			4,554.79

* เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในระหว่างไตรมาสที่ 1 ปี 2563

(หน่วย: ล้านบาท)

เงินให้กู้ยืม	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	ในระหว่างงวด		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
บริษัทย่อย				
บริษัท อาณาวรรธน์ จำกัด	825.77	192.77	(917.59)	100.95
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	151.31	195.52	(346.83)	-
บริษัท พิวรรธนา จำกัด	1,225.34	269.74	(916.63)	578.45
บริษัท เรด โลตัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	82.02	(45.88)	36.14
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด	319.41	89.33	(302.65)	106.09
บริษัท เอ็นอีดี แมเนจเม้นท์ จำกัด	364.08	139.40	(3.05)	500.43
บริษัท แสนสิริ ไชน่า จำกัด	5.60	5.00	(5.60)	5.00
บริษัท สิริวัฒนา โฮลดิ้ง จำกัด	608.37	30.62	(6.31)	632.68
บริษัท จิรภาส เรียลตี้ จำกัด	1,369.64	698.70	(907.16)	1,161.18
บริษัท ปารณัท จำกัด	786.19	457.15	-	1,243.34
บริษัท สิริ สมาร์ท วัน จำกัด	8.11	0.24	(1.87)	6.48
บริษัท สิริ สมาร์ท ทู จำกัด	190.76	126.92	(47.21)	270.47
บริษัท สิริ สมาร์ท ทรี จำกัด	953.92	209.57	(4.27)	1,159.22
บริษัท สิริ สมาร์ท ไฟฟ์ จำกัด	177.43	13.10	(7.36)	183.17
บริษัท สิริพัฒน์ ไฟฟ์ จำกัด	126.00	125.79	(51.75)	200.04
บริษัท สิริพัฒน์ ซิกซ์ จำกัด	35.00	0.40	(1.65)	33.75
บริษัท สิริพัฒน์ เอท จำกัด*(ก)	-	366.79	(4.99)	361.80
บริษัท สิริพัฒน์ ไนน์ จำกัด*(ข)	-	175.19	(1.50)	173.69
บริษัท สิริพัฒน์ เท็น จำกัด*(ค)	-	194.53	(2.27)	192.26
บริษัท สิริ เวนเจอร์ส จำกัด	-	60.00	-	60.00

* เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในระหว่างไตรมาสที่ 1 ปี 2563

(ก) เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด”

(ข) เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที โฟร์ จำกัด”

(ค) เดิมชื่อ “บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด”

(หน่วย: ล้านบาท)

เงินให้กู้ยืม	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	ในระหว่างงวด เพิ่มขึ้น	ในระหว่างงวด ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563
การร่วมค้า				
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด	192.19	33.20	(0.50)	224.89
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด	256.00	19.50	(24.00)	251.50
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	192.00	-	(192.00)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	71.00	11.50	(0.50)	82.00
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	783.00	-	(783.00)	-
บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด	525.50	250.00	-	775.50
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด	574.00	60.00	(634.00)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	513.00	190.00	(703.00)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เธอร์ทีน จำกัด	543.00	126.00	-	669.00
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	141.00	50.00	(191.00)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	527.00	1.00	(528.00)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	267.00	111.00	(1.00)	377.00
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด	33.00	22.00	-	55.00
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	308.00	31.00	-	339.00
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด*	171.00	2.00	(173.00)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด	454.00	49.00	-	503.00
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทู จำกัด	262.00	4.00	(64.00)	202.00
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทรี จำกัด	114.00	28.50	-	142.50
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที โฟร์ จำกัด*	85.00	-	(85.00)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด*	90.00	-	(90.00)	-
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	147.00	31.00	(8.50)	169.50
บริษัท สิริ ทีเค วัน จำกัด	189.70	-	(189.70)	-
บริษัท สิริ ทีเค ทู จำกัด	354.20	163.80	-	518.00
บริษัท สิริ ทีเค ทรี จำกัด	329.00	-	(192.50)	136.50
บริษัท สิริ ทีเค โฟร์ จำกัด	123.90	-	-	123.90
รวม	14,392.42	4,616.28	(7,434.27)	11,574.43
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-			(108.50)
สุทธิ	14,392.42			11,465.93

* เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อยในระหว่างไตรมาสที่ 1 ปี 2563

(หน่วย: ล้านบาท)

เงินกู้ยืมจาก	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	ในระหว่างงวด เพิ่มขึ้น	ในระหว่างงวด ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563
บริษัทย่อย				
บริษัท ปภานัน จำกัด	1.13	29.59	(3.63)	27.09
บริษัท ชนชัย จำกัด	208.37	45.67	(43.61)	210.43
บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	492.60	-	492.60
บริษัท เอส.ยู.เอ็น. แมเนจเม้นท์ จำกัด	-	73.00	-	73.00
บริษัท เรด โลตัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	138.16	-	(138.16)	-
บริษัท สิริ สมาร์ท โฟร์ จำกัด	-	13.74	-	13.74
บริษัท สิริพัฒน์ เซเว่น จำกัด	-	0.93	-	0.93
รวม	347.66	655.53	(185.40)	817.79

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ที่ไม่มีหลักประกัน ครบกำหนดชำระเมื่อทวงถามและคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 3.50 ถึง 5.00 ต่อปี (31 ธันวาคม 2562: ร้อยละ 3.50 ถึง 5.19 ต่อปี)

4. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น / เงินลงทุนชั่วคราว

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
กองทุนเปิดตราสารหนี้ระยะสั้น	0.05	0.05
ตั๋วแลกเงิน - ราคาตามมูลค่า	170.00	-
หัก: ส่วนลด	(3.18)	-
ตั๋วแลกเงินสุทธิ	166.82	-
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	350.00
หัก: ส่วนลด	-	(9.27)
หุ้นกู้ระยะสั้นสุทธิ	-	340.73
รวม	166.87	340.78

5. ลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ

ลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วย

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
ลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ลูกหนี้การค้า				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	0.90	50.58	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	14.96	826.43	44.69	852.00
3 - 6 เดือน	-	-	22.50	2.70
6 - 12 เดือน	145.00	1.94	155.63	22.36
มากกว่า 12 เดือน	-	-	1.19	12.55
รายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ - ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,694.19	854.08	1,694.19	854.08
รวมลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,855.05	1,733.03	1,918.20	1,743.69
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	46.77	47.72	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	126.10	181.20	20.14	79.01
3 - 6 เดือน	10.59	6.88	7.75	4.18
6 - 12 เดือน	16.89	18.35	10.61	6.10
มากกว่า 12 เดือน	69.03	56.94	24.59	20.93
รวม	269.38	311.09	63.09	110.22
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(93.79)	(74.15)	(45.75)	(31.19)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	175.59	236.94	17.34	79.03
รวมลูกหนี้การค้าและรายได้ที่ยังไม่เรียกชำระ - สุทธิ	2,030.64	1,969.97	1,935.54	1,822.72

6. เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

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

ในระหว่างไตรมาสที่ 2 ของปี 2563 สัญญาขายฝากที่ดินดังกล่าวครบกำหนดชำระคืน ซึ่งผู้ขายฝากไม่ได้จ่ายชำระเงินคืนตามสัญญาเพื่อไถ่ถอนที่ดิน ที่ดินดังกล่าวจึงตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อยทันทีและเป็นอันสิ้นสุดสัญญาขายฝากที่ดินดังกล่าว

7. ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
ที่ดิน	18,261.94	15,428.40	11,909.35	10,016.45
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	41,933.29	41,209.74	28,697.31	27,650.96
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	3,847.83	7,068.08	1,074.74	5,438.83
รวม	64,043.06	63,706.22	41,681.40	43,106.24
หัก: สำรองเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	(740.39)	(862.55)	(343.25)	(479.63)
สุทธิ	63,302.67	62,843.67	41,338.15	42,626.61

7.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 ที่ดินรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างของโครงการของกลุ่มบริษัทซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี 49,838 ล้านบาท และ 48,831 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 30,305 ล้านบาท และ 30,843 ล้านบาท ตามลำดับ) ได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารและภาระผูกพันตามสัญญาอื่น

7.2 ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 ประมาณการค่าใช้จ่ายในการพัฒนาและก่อสร้างที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อให้โครงการที่เปิดแล้วเสร็จสมบูรณ์ (ไม่รวมต้นทุนของที่ดินและงานก่อสร้างที่บันทึกไปแล้ว) คิดเป็นเงินประมาณ 68,081 ล้านบาท และ 69,924 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 46,527 ล้านบาท และ 48,434 ล้านบาท ตามลำดับ)

7.3 ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 1,055 ล้านบาท และ 840 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 774 ล้านบาท และ 518 ล้านบาท ตามลำดับ) อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 เท่ากับร้อยละ 3.48 และร้อยละ 3.63 ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ร้อยละ 3.48 และร้อยละ 3.58 ตามลำดับ)

7.4 รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	862.55	479.63
บวก: ตั้งเพิ่มในระหว่างงวด	63.00	26.00
หัก: โอนกลับเนื่องจากการขายในระหว่างงวด	(185.16)	(162.38)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	740.39	343.25

7.5 ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของกลุ่มบริษัท

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
มูลค่าการซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญาแล้ว	114,043	161,430	76,901	81,682
มูลค่ารวมของโครงการโดยประมาณ	173,861	235,364	117,664	134,585
อัตราส่วนของมูลค่าซื้อขายที่ได้มีการทำสัญญา	65.59%	68.59%	65.36%	60.69%
ค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้	3,896	4,563	1,295	1,210

8. สินทรัพย์ที่รับรู้จากต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	847,513	193,014
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	187,224	152,899
รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในการขาย	(339,394)	(153,923)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	695,343	191,990

9. ตั๋วเงินรับและเงินให้กู้ยืมระยะยาว

ตั๋วเงินรับ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทย่อยทางอ้อมมีตั๋วเงินรับและดอกเบี้ยค้างรับจำนวน 4.6 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (31 ธันวาคม 2562: 4.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ) โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี (31 ธันวาคม 2562: อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี)

เงินให้กู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เงินให้กู้ยืมระยะยาวนี้เป็นเงินให้กู้ยืมที่บริษัทฯให้กู้ยืมแก่บริษัทในประเทศแห่งหนึ่งจำนวน 1.05 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 2 ล้านบาท) โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.85 ต่อปี ครบกำหนดชำระคืนภายในวันที่ 20 สิงหาคม 2563 ซึ่งในระหว่างงวดปัจจุบัน บริษัทฯได้ขยายกำหนดชำระคืนเป็นภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินกู้ยืมนี้ค้ำประกันโดยกรรมการของบริษัทดังกล่าว

10. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น / เงินลงทุนระยะยาวอื่น

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
เงินลงทุนในบริษัทอื่น				
JustCo Holding (Oversea) Pte. Ltd.	1,082.73	370.60	-	-
Flying Jamon Ltd.	-	219.75	-	219.75
Winkontent AG	137.59	109.79	137.59	109.79
Artsy, Inc.	31.66	30.15	-	-
Huaxing Growth Capital III L.P.	91.03	41.13	-	-
Techmetics Solutions Pte. Ltd.	12.08	12.08	-	-
Aspen Digital, Inc.	53.82	51.26	-	-
บริษัท แอพพี คอร์ปอเรชั่น (ประเทศไทย) จำกัด	-	10.00	-	-
บริษัท ชาร์จ แมเนจเม้นท์ จำกัด	15.00	-	-	-
อื่นๆ	22.62	19.05	0.33	0.33
รวม	1,446.53	863.81	137.92	329.87
หัก: ค่าเผื่อด้อยค่า				
Flying Jamon Ltd.	-	(12.50)	-	(12.50)
บริษัท แอพพี คอร์ปอเรชั่น (ประเทศไทย) จำกัด	-	(10.00)	-	-
รวมค่าเผื่อด้อยค่า	-	(22.50)	-	(12.50)
รวม - สุทธิ	1,446.53	841.31	137.92	317.37

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กลุ่มบริษัทเลือกวัดมูลค่าตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เนื่องจากกลุ่มบริษัทตั้งใจถือตราสารทุนนี้เพื่อประโยชน์ในระยะยาว (31 ธันวาคม 2562: ราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า)

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		เงินลงทุนวิธีราคาทุน	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562	30 กันยายน 2563 (ร้อยละ)	31 ธันวาคม 2562 (ร้อยละ)	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 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 ไชน่า 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 อาณาวรรธน์ จำกัด	2.50	2.50	100	100	2.50	2.50
บริษัท พิวรรธนา 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 ปภานัน จำกัด	20.00	20.00	100	100	20.00	20.00
บริษัท ศูนย์บุคลากรสาธิตพัฒนา จำกัด*	1.00	1.00	100	100	1.00	1.00
บริษัท เอ็นอีดี แมเนจเม้นท์ จำกัด	40.00	40.00	100	100	40.00	40.00
Sansiri Global Investment Pte. Ltd.	(ก)	(ก)	100	100	1,703.89	1,703.89
บริษัท สิริวัฒนา โฮลดิ้ง จำกัด	100.00	100.00	100	100	100.00	100.00
บริษัท จิรภาส 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 เวนเจอร์ส 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	3,894.59	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[ค]	100.00	-	100	-	150.63	-
บริษัท สิริพัฒน์ ไนน์ จำกัด[ง]	50.00	-	100	-	77.55	-
บริษัท สิริพัฒน์ เท็น จำกัด[จ]	50.00	-	100	-	38.85	-
บริษัท สิริพัฒน์ อีเลฟเว่น จำกัด	351.27	-	100	-	351.27	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย					7,299.49	6,594.55
ค่าเผื่อการลดมูลค่าของเงินลงทุน บริษัท สิริ เวนเจอร์ส จำกัด					(170.00)	(130.00)
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ					7,129.49	6,464.55

* หยุดดำเนินกิจการ

(ก) ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 ประกอบด้วยทุนเรียกชำระในปี 2552 จำนวน 0.02 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง เรียกชำระในปี 2558 จำนวน 24.93 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง เรียกชำระในปี 2560 จำนวน 12 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และเรียกชำระในปี 2561 จำนวน 1.5 ล้านดอลลาร์สิงคโปร์

(ข) ทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 จำนวน 109.00 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และ 10 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง (31 ธันวาคม 2562: 106.36 ล้านดอลลาร์สหรัฐ และ 10 ล้านปอนด์สเตอร์ลิง)

(ค) เดิมชื่อ "บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด"

(ง) เดิมชื่อ "บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที โฟร์ จำกัด"

(จ) เดิมชื่อ "บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด"

ในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯมีเงินปันผลรับจากบริษัท ศูนย์บุคลากรสาธิตพัฒนา จำกัด เป็นจำนวน 3 ล้านบาท (2562: ไม่มีเงินปันผลรับจากบริษัทย่อย)

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯบันทึกขาดทุนจากการลดลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นจำนวน 40 ล้านบาท (2562: ไม่มี)

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ถือหุ้นทางอ้อมโดยบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
ถือหุ้นผ่านบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด				
บริษัท คิวที ไลฟ์สไตล์ 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
ถือหุ้นผ่าน Sansiri Global Investment Pte. Ltd.				
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
ถือหุ้นผ่านบริษัท เอ็นอีดี แมเนจเม้นท์ จำกัด				
โรงเรียนสาธิตพัฒนา	1.60 ล้านบาท	1.60 ล้านบาท	100	100
ถือหุ้นผ่าน Sansiri (US), Inc.				
Standard International Holdings, LLC	128.26 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	124.82 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	61	60
ถือหุ้นผ่าน Standard International Holdings, LLC				
Standard International, LLC	129.54 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	120.69 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	93	96
Standard International Ventures, LLC	12.51 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	11.08 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	100	100
Standard International Properties, LLC	-	-	100	100
ถือหุ้นผ่าน Standard International, LLC				
Standard Asia Co.,Ltd.	4.00 ล้านบาท	4.00 ล้านบาท	100	100
Standard International Management, LLC	50.02 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	42.26 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	100	100
Standard Miami Employer, LLC	-	-	100	100
Standard Downtown Employer, LLC	-	-	100	100
Standard Hollywood Employer, LLC	-	-	100	100
Standard High Line Employer, LLC	-	-	100	100
Standard East Village Employer, LLC	-	-	100	100
Standard Retail Employer, LLC	-	-	100	100
Standard International Chicago Management, LLC	-	-	100	100
Standard UK Management, Limited	14.96 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	14.96 ล้านดอลลาร์สหรัฐ	100	100
Standard High Line Management, LLC	-	-	100	100

	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
ถือหุ้นผ่าน Standard International, LLC				
Standard International Lisbon Management, LLC	-	-	100	100
Standard International Bordeaux Management, LLC	-	-	100	100
Standard Australia Pty Ltd.	1 ดอลลาร์ออสเตรเลีย	-	100	-
ถือหุ้นผ่าน Standard International Ventures, LLC				
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
ถือหุ้นผ่าน Standard International Properties, LLC				
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

(1) <u>การลงทุนเพิ่มในการร่วมค้าและเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อย</u>

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

บริษัทฯ ได้จ่ายชำระและได้รับโอนหุ้นที่จ่ายซื้อแล้วเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 ทำให้บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมในการร่วมค้าดังกล่าว จึงเปลี่ยนสถานะจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาจากการร่วมค้าดังกล่าว ณ วันที่ซื้อมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด	บริษัท บีทีเอส แสนสิริโฮลดิ้ง ทเวนที โฟร์ จำกัด	บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด	รวม
สินทรัพย์				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8,250	8,496	4,037	20,783
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,061,404	436,216	601,142	2,098,762
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	13,767	8,512	9,619	31,898
หนี้สิน				
เจ้าหนี้การค้า	1	20	-	21
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	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
สินทรัพย์สุทธิ	463,409	228,081	198,873	890,363
หัก: มูลค่าทางบัญชีตามวิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ลงทุนเพิ่ม	(16,780)	(5,536)	(5,026)	(27,342)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	446,629	222,545	193,847	863,021
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	(8,250)	(8,496)	(4,037)	(20,783)
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	438,379	214,049	189,810	842,238

เมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2563 บริษัทย่อยดังต่อไปนี้ ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์

- บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท สิริพัฒน์ เอท จำกัด
- บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที โฟร์ จำกัด เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท สิริพัฒน์ ไนน์ จำกัด
- บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท สิริพัฒน์ เท็น จำกัด

(2) <u>การลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย</u>

ในระหว่างงวดปัจจุบัน บริษัทฯได้ลงทุนเพิ่มในบริษัท Sansiri (US), Inc. (บริษัทย่อย) เป็นจำนวนเงินรวม 2.64 ล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือคิดเป็นจำนวนเงิน 87 ล้านบาท

(3) <u>การขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย</u>

เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2562 บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ สเปซ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ทำสัญญาขายหุ้นในบริษัท สิริพัฒน์ โฟร์ จำกัดทั้งจำนวนให้กับบุคคลและบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทโดยมีราคาขายตามสัญญาเป็นจำนวนเงิน 700 ล้านบาท

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

(4) <u>การลงทุนเพิ่มใน Standard International Holdings, LLC และบริษัทย่อย และการเปลี่ยนสถานะเงินลงทุน</u>

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

ในระหว่างงวดปัจจุบัน 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
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	29,058
ค่าความนิยม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	739,108

มูลค่ายุติธรรมและมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาจาก Standard International Holdings, LLC และบริษัทย่อย ณ วันที่ซื้อมีรายละเอียดดังนี้

(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) <u>การเลิกกิจการของบริษัทย่อย</u>

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

(6) <u>การลงทุนซื้อหุ้นสามัญในบริษัทย่อยแห่งใหม่</u>

เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2563 บริษัทฯได้ทำสัญญาซื้อหุ้นทั้งหมดในบริษัท พีเคแอล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีมูลค่าการลงทุนคิดเป็นจำนวนเงินประมาณ 351 ล้านบาท บริษัทฯได้จ่ายชำระและรับโอนหุ้นที่จ่ายซื้อแล้วในระหว่างงวดปัจจุบัน ต่อมาเมื่อวันที่ 3 กันยายน 2563 ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เป็น บริษัท สิริพัฒน์ อีเลฟเว่น จำกัด

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาจากในบริษัทย่อยดังกล่าว ณ วันที่ซื้อมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

สินทรัพย์	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,445
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	346,518
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,317
หนี้สิน	
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(11)
สินทรัพย์สุทธิ	351,269
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	351,269
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	(3,445)
เงินสดจ่ายสุทธิเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	347,824

12. เงินลงทุนในการร่วมค้า

12.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม					
		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย	
การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
		(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
<u>บริษัทฯและบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) ควบคุมร่วมกัน</u>							
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	5,000	5,000	19,275	19,404
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000	-(1)	-(1)
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000	53,742	38,921
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000	11,208	-(1)
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	25,000	25,000	-(1)	-(1)
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	400,000	50,000	196,232	-(1)
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	5,000	5,000	32,908	34,116
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	5,000	5,000	15,378	15,615
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	5,000	5,000	33,096	31,446
บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	76,882	76,882	-(1)	-(1)
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	200,000	50,000	114,035	16,257
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	12,500	50,000	104,670	62,475
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เธอร์ทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	55,951	55,951	64,915	38,153
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	12,500	50,000	40,948	99,878
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	50,000	-	-(1)

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินรวม					
		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย	
		30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
		(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000	-[1]	-[1]
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000	28,490	38,244
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	25,000	-	17,229
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000	-[1]	-[1]
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	50,000	-	21,772
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000	-[1]	-[1]
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทู จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000	19,923	12,799
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	25,000	25,000	940	10,200
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที โฟร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	25,000	-	12,036
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	25,000	-	7,532
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	25,000	25,000	-[1]	157
<u>บริษัทฯและ Tokyu Corporation ควบคุมร่วมกัน</u>							
บริษัท สิริ ทีเค วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	70	70	7,000	7,000	26,234	84,457
บริษัท สิริ ทีเค ทู จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	70	70	35,000	35,000	-[1]	-[1]
บริษัท สิริ ทีเค ทรี 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				1,364,833	1,114,833	761,994	560,691

[1] เงินลงทุนภายใต้วิธีส่วนได้เสียซึ่งอยู่ภายใต้ "สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า"

เงินลงทุนในการร่วมค้าภายใต้วิธีส่วนได้เสียซึ่งอยู่ภายใต้ “สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า” มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
การร่วมค้า	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด	209,767	189,530
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	-	389,910
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	59,381	51,899
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	-	55,914
บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด	107,170	63,985
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	-	42,234
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	118,014	110,485
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	51,467	32,246
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด	47,269	21,827
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	9,120	-
บริษัท สิริ ทีเค ทู จำกัด	89,065	125,257
บริษัท สิริ ทีเค ทรี จำกัด	94,819	3,124
บริษัท สิริ ทีเค โฟร์ จำกัด	82,325	77,058
รวม	868,397	1,163,469

บริษัทฯแสดงมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าภายใต้วิธีส่วนได้เสียส่วนที่มีมูลค่าติดลบซึ่งเกิดจากการตัดกำไรจากรายการระหว่างกันตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯในการร่วมค้าภายใต้หัวข้อ "สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า" ในงบแสดงฐานะการเงินรวมมูลค่าเงินลงทุนที่ติดลบเกิดจากการตัดรายการกำไรจากรายการระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในการร่วมค้าแต่ละราย

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน/มูลค่าตามบัญชีตามวิธีราคาทุน	
		30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
		(ร้อยละ)	(ร้อยละ)		
<u>บริษัทฯและบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) ควบคุมร่วมกัน</u>					
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	5,000	5,000
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	25,000	25,000
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	400,000	50,000
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	5,000	5,000
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	5,000	5,000
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	5,000	5,000
บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	76,882	76,882
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	200,000	50,000
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	12,500	50,000
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เธอร์ทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	55,951	55,951
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	12,500	50,000
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	50,000
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	25,000
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	50,000
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทู จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	50,000	50,000
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	25,000	25,000
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที โฟร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	25,000
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	50	-	25,000
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	50	50	25,000	25,000
<u>บริษัทฯและ Tokyu Corporation ควบคุมร่วมกัน</u>					
บริษัท สิริ ทีเค วัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	70	70	7,000	7,000
บริษัท สิริ ทีเค ทู จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	70	70	35,000	35,000
บริษัท สิริ ทีเค ทรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	70	70	35,000	35,000
บริษัท สิริ ทีเค โฟร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	70	70	35,000	35,000
รวมเงินลงทุนในการร่วมค้า				1,364,833	1,114,833
ค่าเผื่อการลดมูลค่าของเงินลงทุน					
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด				(200,000)	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด				(80,000)	-
บริษัท สิริ ทีเค ทรี จำกัด				(35,000)	-
รวมค่าเผื่อการลดมูลค่าของเงินลงทุน				(315,000)	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า – สุทธิ				1,049,833	1,114,833

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯบันทึกขาดทุนจาการลดลงของมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นจำนวน 315 ล้านบาท (2562: ไม่มี) โดยแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(1) <u>การลงทุนเพิ่มในการร่วมค้าและเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทย่อย</u>

เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2563 บริษัทฯได้ทำสัญญาซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติมจากผู้ถือหุ้นเดิม (ผู้ควบคุมร่วม) ทั้งหมดในการร่วมค้า 3 แห่ง ได้แก่ บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที โฟร์ จำกัด และบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด ("การร่วมค้า") ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯในการร่วมค้าดังกล่าวเพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 50 เป็นร้อยละ 100 โดยคิดเป็นมูลค่าการลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมด 167 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2563

บริษัทฯได้จ่ายชำระและได้รับโอนหุ้นที่ซื้อแล้วเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 ทำให้บริษัทฯมีอำนาจควบคุมการร่วมค้าดังกล่าว จึงเปลี่ยนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามรายละเอียดที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11

(2) <u>การขายเงินลงทุนในการร่วมค้า</u>

ในระหว่างงวด บริษัทฯได้ขายหุ้นสามัญของการร่วมค้าโดยมีรายละเอียดดังนี้

เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2563 บริษัทฯได้ทำสัญญาขายหุ้นทั้งหมดของบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้าที่บริษัทฯถือหุ้นร้อยละ 50 จำนวนทั้งสิ้น 250,000 หุ้นในราคาซื้อขายรวม 41 ล้านบาท ให้กับบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง บริษัทฯได้รับชำระและโอนหุ้นให้แก่บริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันแล้วในวันเดียวกัน

เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2563 บริษัทฯได้ทำสัญญาขายหุ้นทั้งหมดของบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้าที่บริษัทฯถือหุ้นร้อยละ 50 จำนวนทั้งสิ้น 500,000 หุ้น ในราคาซื้อขายรวม 1 ล้านบาท ให้กับบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) หรือผู้ควบคุมร่วม บริษัทฯได้รับชำระและได้โอนหุ้นให้แก่ผู้ควบคุมร่วมทั้งหมดแล้วเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563

รายละเอียดการขายเงินลงทุนในการร่วมค้ามีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

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

(หน่วย: พันบาท)

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

(3) <u>การเพิ่มทุนของการร่วมค้า</u>

ในระหว่างงวด การร่วมค้าได้จดทะเบียนเพิ่มทุน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

การร่วมค้า	ทุนจดทะเบียนเดิม	ทุนจดทะเบียนใหม่	เพิ่มทุน	อนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่	จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	100 ล้านบาท	800 ล้านบาท	700 ล้านบาท	23 มิถุนายน 2563	25 มิถุนายน 2563
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด	100 ล้านบาท	400 ล้านบาท	300 ล้านบาท	23 กรกฎาคม 2563	30 กรกฎาคม 2563

บริษัทฯได้จ่ายค่าหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด และบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด แล้วเป็นจำนวน 350 ล้านบาทและ 150 ล้านบาท ตามลำดับ

(4) <u>การลดทุนของการร่วมค้า</u>

ในระหว่างงวด การร่วมค้าได้จดทะเบียนลดทุน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

การร่วมค้า	ทุนจดทะเบียนเดิม	ทุนจดทะเบียนใหม่	ลดทุน	อนุมัติในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่	จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	100 ล้านบาท	25 ล้านบาท	75 ล้านบาท	24 มิถุนายน 2563	14 สิงหาคม 2563
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	100 ล้านบาท	25 ล้านบาท	75 ล้านบาท	24 มิถุนายน 2563	14 สิงหาคม 2563

บริษัทฯได้รับเงินคืนจากการลดทุนของบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด และบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด แล้วเป็นจำนวน 37.5 ล้านบาทและ 37.5 ล้านบาทตามลำดับ

12.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างงวด บริษัทฯรับรู้ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน					
	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
การร่วมค้า	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในการร่วมค้า		เงินปันผลรับ	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
<u>บริษัทฯและบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) ควบคุมร่วมกัน</u>						
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	7	(91)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด	(6,302)	(1,973)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด	(2,297)	(2,177)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	54,067	18,145	-	-	35,000	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	(1,668)	(1,570)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	(33,117)	(10,312)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด	(93)	31,968	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	(133)	12,512	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	(60)	44,116	-	-	-	-
บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด	(9,694)	(6,366)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด	(8,657)	(1,298)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	29,278	1,452	-	-	30,000	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เธอร์ทีน จำกัด	(29)	(843)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	(5,730)	25,574	-	-	20,000	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	-	(10,360)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	(1,777)	(3,536)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด	(1,379)	(1,518)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด	-	(583)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	(6,682)	(1,413)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด	-	(4,231)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด	(8,011)	(9,286)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทู จำกัด	20,826	(884)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทรี จำกัด	(2,042)	(2,605)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที โฟร์ จำกัด	-	(2,364)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด	-	(2,628)	-	-	-	-
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	(2,922)	(3,252)	-	-	-	-
<u>บริษัทฯและ Tokyu Corporation ควบคุมร่วมกัน</u>						
บริษัท สิริ ทีเค วัน จำกัด	1,488	81,309	-	-	25,830	-
บริษัท สิริ ทีเค ทู จำกัด	52,121	(1,158)	-	-	-	-
บริษัท สิริ ทีเค ทรี จำกัด	(13,782)	(1,408)	-	-	-	-
บริษัท สิริ ทีเค โฟร์ จำกัด	(1,715)	(349)	-	-	-	-
รวม	51,697	144,871	-	-	110,830	-

(หน่วย: พันบาท)

การร่วมค้า	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน					
	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในการร่วมค้า		เงินปันผลรับ	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
<u>บริษัทฯและบริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) ควบคุมร่วมกัน</u>						
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง วัน จำกัด	(129)	30,918	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทู จำกัด	(14,643)	(7,167)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทรี จำกัด	(7,609)	(6,161)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ จำกัด	455,315	105,332	-	-	35,000	100,000
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไฟฟ์ จำกัด	(4,685)	(4,684)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	(89,034)	21,376	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่น จำกัด	(1,208)	29,287	-	-	-	95,000
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอท จำกัด	(237)	47,928	-	-	-	65,000
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ จำกัด	1,650	39,268	-	-	-	120,000
บริษัท นูโว ไลน์ เอเจนซี่ จำกัด	(26,682)	(23,278)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด	(39,650)	(9,399)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวลฟ์ จำกัด	206,434	(959)	-	-	30,000	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เธอร์ทีน จำกัด	(19,811)	(4,356)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง โฟร์ทีน จำกัด	36,282	22,475	-	-	20,000	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ฟิฟทีน จำกัด	(2,336)	(20,558)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ทีน จำกัด	4,109	(12,680)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เซเว่นทีน จำกัด	(4,161)	(4,513)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง เอททีน จำกัด	-	(1,712)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด	(19,191)	(6,557)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที จำกัด	(3,986)	(12,038)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที วัน จำกัด	(25,442)	(26,962)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทู จำกัด	14,127	(6,663)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ทรี จำกัด	(6,359)	(4,564)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที โฟร์ จำกัด	(7,614)	(4,270)	-	-	-	-
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ทเวนที ไฟฟ์ จำกัด	(2,764)	(7,657)	-	-	-	-
บริษัท สิริพัฒน์ ทรี จำกัด	(9,276)	(9,323)	-	-	-	-
<u>บริษัทฯและ Tokyu Corporation ควบคุมร่วมกัน</u>						
บริษัท สิริ ทีเค วัน จำกัด	(28,655)	80,829	-	-	25,830	-
บริษัท สิริ ทีเค ทู จำกัด	50,241	(5,104)	-	-	-	-
บริษัท สิริ ทีเค ทรี จำกัด	(79,163)	(3,369)	-	-	-	-
บริษัท สิริ ทีเค โฟร์ จำกัด	(5,268)	(3,671)	-	-	-	-
รวม	370,255	191,768	-	-	110,830	380,000

13. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

13.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	งบการเงินรวม									
			สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย		ค่าเผื่อด้อยค่า		มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย-สุทธิ	
			30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)								
ถือหุ้นผ่าน Sansiri (US), Inc.												
One Night, LLC	บริการจองห้องพักในโรงแรมผ่านแอปพลิเคชั่น	สหรัฐอเมริกา	64	64	270,675	225,796	185,926	198,134	-	-	185,926	198,134
ถือหุ้นผ่านบริษัท สิริ เวนเจอร์ส จำกัด												
บริษัท ออนเนียนแชค จำกัด	พัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์	ไทย	20	20	10,000	10,000	9,040	9,040	(7,840)	(7,840)	1,200	1,200
ถือหุ้นผ่านบริษัท แสนสิริ ไชน่า จำกัด												
บริษัท ฮักส์ อินชัวรันซ์ โบรกเกอร์ จำกัด	นายหน้าประกันภัย	ไทย	25	-	6,250	-	6,250	-	-	-	6,250	-
รวม					286,925	235,796	201,216	207,174	(7,840)	(7,840)	193,376	199,334

เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2563 บริษัท แสนสิริ ไชน่า จำกัด (บริษัทย่อย) ได้เข้าร่วมลงทุนในบริษัท ฮักส์ อินชัวรันซ์ โบรกเกอร์ จำกัด (“Hugs”) ซึ่งเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นใหม่ในประเทศไทย เพื่อประกอบธุรกิจนายหน้าประกันภัยในสัดส่วนร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท คิดเป็นเงินลงทุนจำนวน 25 ล้านบาท ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2563 และบริษัทย่อยได้จ่ายชำระค่าหุ้นแล้วร้อยละ 25 ของจำนวนเงินที่ลงทุน หรือคิดเป็นจำนวนเงิน 6.25 ล้านบาท

13.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างงวด บริษัทย่อยรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

บริษัทร่วม	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม			
	ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	
	2563	2562	2563	2562
ถือหุ้นผ่าน Sansiri (US), Inc.				
Standard International, Holdings, LLC and its subsidiaries	-	60.94	-	-
One Night, LLC	(2.67)	(4.84)	-	-
ถือหุ้นผ่านบริษัท สิริ เวนเจอร์ส จำกัด				
บริษัท ออนเนียนแชค จำกัด	-	-	-	-
ถือหุ้นผ่านบริษัท แสนสิริ ไชน่า จำกัด				
บริษัท ฮักส์ อินชัวรันซ์ โบรกเกอร์ จำกัด	-	-	-	-
รวม	(2.67)	56.10	-	-

(หน่วย: ล้านบาท)

บริษัทร่วม	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม			
	ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม		ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	
	2563	2562	2563	2562
ถือหุ้นผ่าน Sansiri (US), Inc.				
Standard International, Holdings, LLC and its subsidiaries	-	(66.32)	-	-
One Night, LLC	(21.99)	(4.84)	-	-
ถือหุ้นผ่านบริษัท สิริ เวนเจอร์ส จำกัด				
บริษัท ออนเนียนแชค จำกัด	-	-	-	-
ถือหุ้นผ่านบริษัท แสนสิริ ไชน่า จำกัด				
บริษัท ฮักส์ อินชัวรันซ์ โบรกเกอร์ จำกัด	-	-	-	-
รวม	(21.99)	(71.16)	-	-

ในระหว่างงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 บริษัทย่อยไม่มีเงินปันผลรับที่ได้รับจากบริษัทร่วม

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	324.94	289.74
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	232.67	47.52
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	557.61	337.26
ซื้อระหว่างงวด	29.83	28.85
เพิ่มขึ้นจากสินทรัพย์สิทธิการใช้	30.49	-
โอนมาจากต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	520.13	532.51
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(51.26)	(23.60)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	1,086.80	875.02

15. ที่ดินรอการพัฒนา

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
ที่ดินรอการพัฒนา	17,471.04	18,131.19	14,903.48	15,548.96
หัก: ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการ	(134.30)	(186.79)	-	-
สุทธิ	17,336.74	17,944.40	14,903.48	15,548.96

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 ที่ดินรอการพัฒนาของกลุ่มบริษัทซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี 13,183 ล้านบาท และ 13,560 ล้านบาท ตามลำดับ ได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 11,923 ล้านบาท และ 12,301 ล้านบาท ตามลำดับ)

16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	2,663.19	1,777.90
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	(14.53)	(14.53)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	2,648.66	1,763.37
ซื้อระหว่างงวด	1,088.06	716.83
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(10.23)	(3.61)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(239.19)	(165.54)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	8.21	-
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่บันทึกเป็นต้นทุน	7.04	-
โอนกลับขาดทุนจากการลดลงของมูลค่า	1.21	1.21
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	5.83	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	3,509.59	2,312.26

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 ที่ดินรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,850 ล้านบาท และ 873 ล้านบาท ตามลำดับ ได้นำไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1,626 ล้านบาท และ 644 ล้านบาท ตามลำดับ)

17. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	-
รายการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติครั้งแรก	1,915.78	1,495.50
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,915.78	1,495.50
เพิ่มระหว่างงวด	49.79	34.40
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(135.45)	(113.32)
ค่าเสื่อมราคาที่บันทึกเป็นต้นทุนของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(7.04)	-
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	5.44	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	1,828.52	1,416.58

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทได้นำสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 41 ล้านบาท และ 29 ล้านบาท ตามลำดับ ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 41 ล้านบาทและ 29 ล้านบาท ตามลำดับ)

18. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,757.41	335.89
ซื้อระหว่างงวด	131.14	52.65
ปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	2,315.26	-
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับงวด	(184.12)	(98.95)
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	69.44	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	4,089.13	289.59

19. เงินกู้ยืมระยะจากธนาคาร/ตั๋วแลกเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร</u>		
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	2,130.00	5,513.89
<u>ตั๋วแลกเงิน</u>		
ราคาตามมูลค่า	660.00	1,390.00
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า	(3.87)	(6.65)
ตั๋วแลกเงินสุทธิ	656.13	1,383.35

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 2.20 ถึง 3.25 ต่อปี (31 ธันวาคม 2562: ร้อยละ 2.47 ถึง 3.90 ต่อปี) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารดังกล่าวจำนวน 630 ล้านบาท ค้ำประกันโดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการของบริษัทฯ ตั๋วแลกเงินมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.35 ถึง 2.50 ต่อปี (31 ธันวาคม 2562: ร้อยละ 2.30 ถึง 2.50 ต่อปี)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารตามสัญญาเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวน 6,490 ล้านบาท และ 3,720 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 6,470 ล้านบาท และ 3,700 ล้านบาท ตามลำดับ)

20. เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 เงินกู้ยืมระยะยาวแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
เงินกู้ยืมจากธนาคาร	20,530.35	19,705.12	13,589.26	13,259.18
หัก: ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(5,755.82)	(3,912.04)	(3,346.97)	(2,613.48)
สุทธิ	14,774.53	15,793.08	10,242.29	10,645.70

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

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทจำนวน 18,162 ล้านบาท และ 19,705 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 10,844 ล้านบาท และ 13,259 ล้านบาท) มีหลักประกันคือ ที่ดินรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างของโครงการ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ของกลุ่มบริษัท

ทั้งนี้ สัญญาเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ได้ระบุข้อปฏิบัติและข้อจำกัดบางประการ เช่น การจ่ายเงินปันผลการเพิ่มทุนและลดทุนเรือนหุ้น การค้ำประกันหนี้สิน การเปลี่ยนแปลงกรรมการ และการดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ เป็นต้น

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	19,705.12	13,259.18
กู้เพิ่ม	5,604.34	4,443.44
จ่ายคืนเงินกู้	(6,025.26)	(4,113.36)
เพิ่มขึ้นจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1,242.45	-
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	3.70	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	20,530.35	13,589.26

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศในวงเงินประมาณ 5,675 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตรา MLR ลบร้อยละ 2.75 ถึง MLR ลบร้อยละ 1.50 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการโอนและชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยต้องจ่ายชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในปี 2570 เงินกู้ยืมจำนวน 3,175 ล้านบาท มีหลักประกันคือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวน 64,017 ล้านบาท และ 61,171 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 41,557 ล้านบาท และ 41,201 ล้านบาท ตามลำดับ)

21. หนี้สินจากสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินที่มีสิทธิซื้อคืนและขายคืน

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

นอกจากนี้สัญญาดังกล่าวยังได้กำหนดเงื่อนไขว่า กลุ่มบริษัทมีสิทธิซื้อคืนสิทธิของผู้จะซื้อห้องชุดภายในระหว่างก่อนกำหนดการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จะซื้อ ตามราคาซื้อคืนที่ระบุไว้ในสัญญาบวกส่วนเพิ่มหักด้วยรายได้ค่าเช่าตามจริงของห้องชุดดังกล่าวที่ผู้จะซื้อได้รับ และเมื่อครบกำหนดในสัญญา ผู้จะซื้อมีสิทธิขายคืนสิทธิของลูกค้าในห้องชุด ตามราคาที่ระบุไว้ในสัญญา ซึ่งคำนวณจากราคาขายบวกส่วนเพิ่มตลอดระยะเวลาของการขยายการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดหักด้วยรายได้ค่าเช่าตามจริงที่ลูกค้าได้รับ อย่างไรก็ตามผู้จะซื้อสามารถขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนวันครบกำหนดการใช้สิทธิขายคืนได้

ซึ่งในการดำเนินการจัดหาผู้จะซื้อเพื่อทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดดังกล่าว กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์แห่งหนึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินในการขายทรัพย์สินและจัดหาแหล่งเงินทุน โดยให้บริการเสนอขายและจัดหาผู้ซื้อทรัพย์สินของกลุ่มบริษัท โดยคิดค่าธรรมเนียมการจัดการในอัตราคงที่ของราคาทรัพย์สินที่ขายได้

22. ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - ราคาตามมูลค่า	4,744.12	4,744.12	2,849.24	2,849.24
หัก: ต้นทุนทางการเงินรอตัดจ่าย	(80.85)	-	(33.18)	-
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - สุทธิ	4,663.27	4,744.12	2,816.06	2,849.24
หัก: ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(3,677.63)	(1,328.56)	(2,480.66)	(1,328.56)
ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดิน - สุทธิจากส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	985.64	3,415.56	335.40	1,520.68

ตั๋วเงินจ่ายระยะยาวค่าที่ดินเป็นตั๋วเงินที่กลุ่มบริษัทออกให้แก่ผู้ขายที่ดินหลายราย โดยไม่มีการคิดดอกเบี้ย ตั๋วเงินดังกล่าวค้ำประกันโดยอาวัลจากธนาคารแห่งหนึ่ง

23. หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน

บริษัทฯ ได้ออกหุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน ระบุชื่อผู้ถือและไม่ด้อยสิทธิ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

				งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย	อายุ	ครบกำหนด	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 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	-
รวมหุ้นกู้ - ราคาตามมูลค่า				30,336.90	31,336.90
หัก: ค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้รอตัดจ่าย				(54.25)	(72.22)
หุ้นกู้ - สุทธิ				30,282.65	31,264.68
หัก: หุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				(4,995.23)	(4,997.80)
หุ้นกู้ส่วนที่ครบกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี				25,287.42	26,266.88

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

24. หนี้สินตามสัญญาเช่า

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,440.07	-	1,779.40	-
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(690.57)	-	(387.89)	-
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยน	5.44	-	-	-
รวม	1,754.94	-	1,391.51	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(167.43)	-	(121.49)	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,587.51	-	1,270.02	-

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันในอนาคตที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่าดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	30 กันยายน 2563			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	237.90	864.00	1,345.84	2,447.74
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่ารอการตัดบัญชี	(70.47)	(295.24)	(327.09)	(692.80)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	167.43	568.76	1,018.75	1,754.94

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	30 กันยายน 2563			
	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	183.75	657.49	938.16	1,779.40
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่ารอการตัดบัญชี	(62.26)	(198.45)	(127.18)	(387.89)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่า	121.49	459.04	810.98	1,391.51

25. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	314.22	214.67
เพิ่มระหว่างงวด	31.27	19.10
จ่ายระหว่างงวด	(7.17)	(7.17)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	338.32	226.60

26. ประมาณการหนี้สิน

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีประมาณการหนี้สินสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 สรุปได้ดังนี้

ประมาณการหนี้สินระยะสั้น

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับการฟ้องร้อง	ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับการรับประกันบ้านและอาคารชุด	รวม	ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับการฟ้องร้อง	ประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับการรับประกันบ้านและอาคารชุด	รวม
ยอดคงเหลือต้นงวด	1.74	156.05	157.79	1.74	108.26	110.00
เพิ่มระหว่างงวด	5.80	131.12	136.92	5.80	101.88	107.68
จ่ายระหว่างงวด	(0.59)	(127.04)	(127.63)	(0.59)	(76.85)	(77.44)
โอนกลับ	-	(1.11)	(1.11)	-	-	-
ยอดคงเหลือสิ้นงวด	6.95	159.02	165.97	6.95	133.29	140.24

ประมาณการหนี้สินระยะยาว

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาโรงแรม	ประมาณการรับประกันซ่อมแซมโครงการเช่า	รวม	เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาโรงแรม	ประมาณการรับประกันซ่อมแซมโครงการเช่า	รวม
ยอดคงเหลือต้นงวด	274.36	8.18	0.81	283.35	239.57	2.19	0.81	242.57
เพิ่มระหว่างงวด	7.78	0.82	0.24	8.84	2.81	0.33	0.24	3.38
จ่ายระหว่างงวด	(16.24)	(1.16)	-	(17.40)	(6.89)	(0.09)	-	(6.98)
โอนกลับ	-	(7.84)	-	(7.84)	-	(2.43)	-	(2.43)
ยอดคงเหลือสิ้นงวด	265.90	-	1.05	266.95	235.49	-	1.05	236.54

27. ทุนเรือนหุ้น

รายการกระทบยอดจำนวนหุ้นสามัญในระหว่างงวด มีดังนี้

	จำนวนหุ้น	ราคาตามมูลค่า	ทุนจดทะเบียน
	(พันหุ้น)	(บาท)	(พันบาท)
หุ้นสามัญจดทะเบียน			
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	15,162,734	1.07	16,224,126
เพิ่มทุนระหว่างงวด[(1)]	4,600,000	1.07	4,922,000
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	19,762,734	1.07	21,146,126

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

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

28. ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ/กำไรต่อหุ้น

28.1 ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ

ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทใบสำคัญแสดงสิทธิ	ราคาใช้สิทธิต่อ 1 หุ้นสามัญ	อัตราการใช้สิทธิต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้ 1 มกราคม 2563	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่มีการใช้สิทธิในระหว่างงวด	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือ 30 กันยายน 2563
ESOP#7	2.500 บาท	1: 1.000	300,000,000	-	-*

***** หมดอายุวันที่ 30 สิงหาคม 2563

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 บริษัทฯบันทึกค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการ ESOP#7 เป็นจำนวน 1.97 ล้านบาท (2563: ไม่มี) ซึ่งแสดงเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานพร้อมกับรับรู้ “ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์” ในส่วนของผู้ถือหุ้นด้วยจำนวนเดียวกัน

28.2 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการนำกำไรสำหรับงวดที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) หักดอกเบี้ยจ่ายสะสมสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนและหารด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยผู้ถือหุ้นในระหว่างงวด โดยไม่รวมหุ้นสามัญซื้อคืนตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 29

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการนำกำไรสำหรับงวดที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) หักดอกเบี้ยจ่ายสะสมสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนและหารด้วยผลรวมของจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยผู้ถือหุ้นในระหว่างงวด กับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญโดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นงวดหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงการคำนวณได้ดังนี้

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน					
	งบการเงินรวม					
	กำไรสำหรับงวด		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	764,860	451,005				
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายสะสมสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน สุทธิจากภาษีเงินได้	(51,419)	-				
กำไรที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น	713,441	451,005	14,862,734	14,142,734	0.048	0.032

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน					
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	กำไรสำหรับงวด		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	294,794	447,137				
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายสะสมสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน สุทธิจากภาษีเงินได้	(51,419)	-				
กำไรที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น	243,375	447,137	14,862,734	14,142,734	0.016	0.032

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน					
	งบการเงินรวม					
	กำไรสำหรับงวด		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,084,912	1,141,008				
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายสะสมสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน สุทธิจากภาษีเงินได้	(54,214)	-				
กำไรที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น	1,030,698	1,141,008	14,432,573	14,235,528	0.071	0.080

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน					
	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	กำไรสำหรับงวด		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	128,922	1,967,494				
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายสะสมสำหรับหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน สุทธิจากภาษีเงินได้	(54,214)	-				
กำไรที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น	74,708	1,967,494	14,432,573	14,235,528	0.005	0.138

ไม่มีการแสดงกำไรต่อหุ้นปรับลดจากผลกระทบของใบสำคัญแสดงสิทธิ ESOP#7 ในงบการเงินสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 เนื่องจากราคาใช้สิทธิรวมกับมูลค่ายุติธรรมต่อหน่วยของใบสำคัญแสดงสิทธิสูงกว่าราคาตลาดถัวเฉลี่ยของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

29. หุ้นทุนซื้อคืน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 หุ้นทุนซื้อคืน มีรายละเอียดดังนี้

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

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

เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯมีมติอนุมัติให้บริษัทฯจำหน่ายหุ้นทุนซื้อคืนจำนวน 720 ล้านหุ้นคิดเป็นมูลค่าซื้อรวม 935 ล้านบาท โดยการเสนอขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในระหว่างวันที่ 4 มิถุนายนถึงวันที่ 17 มิถุนายน 2563 และกำหนดเงื่อนไขว่าราคาเสนอขายหุ้นที่ซื้อคืน

จะต้องไม่น้อยกว่าราคาปิดของหุ้นของบริษัทฯเฉลี่ย 5 วันทำการซื้อขายล่าสุดหักด้วยจำนวนร้อยละ 15 ของราคาปิดเฉลี่ยดังกล่าว

ในระหว่างงวดปัจจุบัน บริษัทฯได้จำหน่ายหุ้นทุนซื้อคืนทั้งหมดจำนวน 720 ล้านหุ้นคิดเป็นมูลค่าขายรวม 628 ล้านบาท โดยบันทึกผลต่างระหว่างมูลค่าขายรวมของหุ้นทุนซื้อคืนและมูลค่าซื้อรวมของหุ้นทุนซื้อคืนจำนวน 307 ล้านบาทใน “กำไรสะสมยังไม่จัดสรร” และได้โอนกลับสำรองหุ้นทุนซื้อคืนจำนวน 935 ล้านบาท จาก “กำไรสะสมจัดสรรแล้ว - อื่นๆ” ไปยัง “กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร”

30. หุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน

เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2563 บริษัทฯได้ออกหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุนครั้งที่ 1/2563 (“หุ้นกู้”) เป็นจำนวนเงิน 3,000 ล้านบาท หุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่มีประกัน ไม่แปลงสภาพ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และชำระคืนเงินต้นเพียงครั้งเดียวเมื่อเลิกบริษัทฯหรือเมื่อบริษัทฯใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนกำหนดตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ โดยเสนอขายแก่ผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายย่อยทั่วไป ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้สุทธิจากภาษีเงินได้จำนวน 25.68 ล้านบาท แสดงหักจากเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น การออกและเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของวงเงินในการออกและเสนอขายหุ้นกู้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2562

หุ้นกู้มีอัตราดอกเบี้ยดังนี้

ปีที่	อัตราดอกเบี้ย
1 - 5	อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 8.5 ต่อปี
6 - 25	อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 8.01 ต่อปี
25 - 50	อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 8.76 ต่อปี
50 เป็นต้นไป	อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี + ร้อยละ 9.76 ต่อปี

ดอกเบี้ยมีกำหนดชำระทุกสามเดือน ทั้งนี้บริษัทฯมีสิทธิเลื่อนการชำระดอกเบี้ยพร้อมกับสะสมดอกเบี้ยค้างชำระไปชำระในวันใดๆก็ได้โดยไม่จำกัดระยะเวลาและจำนวนครั้งตามดุลยพินิจของบริษัทฯแต่เพียงผู้เดียว และผู้ถือหุ้นกู้จะไม่มีสิทธิได้รับดอกเบี้ยหรืออื่นใดบนดอกเบี้ยค้างชำระสะสมดังกล่าว ซึ่งหากบริษัทฯเลื่อนการชำระดอกเบี้ย บริษัทฯจะต้องไม่กระทำการดังต่อไปนี้

(ก) ประกาศหรือจ่ายเงินปันผล

(ข) ชำระดอกเบี้ยหรือแจกจ่ายทรัพย์สินใดๆ แก่ผู้ถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯที่มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกับหุ้นกู้หรือด้อยกว่าหุ้นกู้ และ

(ค) ไถ่ถอน ลด ยกเลิก ซื้อ หรือซื้อคืนซึ่งหลักทรัพย์ที่ออกโดยบริษัทฯที่มีสถานะทางกฎหมายเท่าเทียมกับหุ้นกู้หรือด้อยกว่าหุ้นกู้โดยมีค่าตอบแทน

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯจ่ายดอกเบี้ยของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน (สุทธิจากภาษีเงินได้) เป็นจำนวน 51.42 ล้านบาท ซึ่งแสดงภายใต้หัวข้อ "เงินปันผลจ่ายของหุ้นกู้ด้อยสิทธิที่มีลักษณะคล้ายทุน - สุทธิจากภาษีเงินได้" ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีดอกเบี้ยค้างจ่ายสะสมนับจากวันที่จ่ายดอกเบี้ยครั้งล่าสุดเป็นจำนวนเงิน 3.49 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562 : ไม่มี)

31. รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

การจำแนกรายได้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	7,635,039	4,074,183	4,474,860	3,771,855
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	625,832	1,062,330	638,444	1,571,308
รายได้ค่าบริหารโรงแรม	27,252	23,328	-	-
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	26,065	30,931	43,557	50,542
รายได้ค่าบริการอื่น	66,224	88,720	-	7,464
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	8,380,412	5,279,492	5,156,861	5,401,169
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	27,744	22,863	19,558	9,709
รายได้อื่น				
กำไรจากการขายที่ดิน	-	478,873	-	469,476
ดอกเบี้ยรับ	53,039	95,305	118,566	159,059
เงินปันผลรับ	-	49	114,105	49
อื่นๆ	120,556	105,163	74,030	65,811
รวมรายได้	8,581,751	5,981,745	5,483,120	6,105,273
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้				
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	7,661,329	4,125,495	4,518,417	3,829,861
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	719,083	1,153,997	638,444	1,571,308
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	8,380,412	5,279,492	5,156,861	5,401,169

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	23,356,246	11,491,897	16,423,123	9,867,513
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	2,076,120	3,741,472	2,402,191	5,694,375
รายได้ค่าบริหารโรงแรม	104,637	23,328	-	-
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	45,000	35,618	97,483	100,254
รายได้ค่าบริการอื่น	142,098	218,796	8,131	25,121
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	25,724,101	15,511,111	18,930,928	15,687,263
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	74,034	67,452	49,549	27,196
รายได้อื่น				
กำไรจากการขายที่ดิน	-	482,368	-	472,971
กำไรจากการขายเงินลงทุนในการร่วมค้า	73,514	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	229,326	312,433	429,821	526,201
เงินปันผลรับ	-	122	114,105	380,122
อื่นๆ	409,786	531,694	258,217	435,398
รวมรายได้	26,510,761	16,905,180	19,782,620	17,529,151
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้				
รับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	23,421,905	11,590,564	16,528,737	9,992,888
รับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	2,302,196	3,920,547	2,402,191	5,694,375
รวมรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	25,724,101	15,511,111	18,930,928	15,687,263

32 รายได้ค่าบริการอื่นและต้นทุนบริการอื่น

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<u>รายได้ค่าบริการอื่น</u>				
รายได้จากกิจการโรงแรม	0.22	20.38	-	7.46
รายได้จากกิจการโรงเรียน	66.00	68.34	-	-
รวม	66.22	88.72	-	7.46
<u>ต้นทุนบริการอื่น</u>				
ต้นทุนบริการกิจการโรงแรม	2.07	22.22	-	7.92
ต้นทุนบริการกิจการโรงเรียน	53.45	63.30	-	-
รวม	55.52	85.52	-	7.92

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
<u>รายได้ค่าบริการอื่น</u>				
รายได้จากกิจการโรงแรม	20.66	63.05	8.13	25.12
รายได้จากกิจการโรงเรียน	121.44	155.75	-	-
รวม	142.10	218.80	8.13	25.12
<u>ต้นทุนบริการอื่น</u>				
ต้นทุนบริการกิจการโรงแรม	41.72	69.30	16.04	25.86
ต้นทุนบริการกิจการโรงเรียน	151.14	177.84	-	-
รวม	192.86	247.14	16.04	25.86

33. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาลคำนวณขึ้นจากกำไรก่อนภาษีเงินได้สำหรับงวดคูณด้วยอัตราภาษีเฉลี่ยทั้งปีที่ประมาณไว้

(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	236,547	176,156	98,720	163,917
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	6,039	(15,739)	(50,319)	(42,251)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	242,586	160,417	48,401	121,666

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลระหว่างกาล	397,808	599,482	162,532	530,270
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	185,649	(289,308)	(134,182)	(109,811)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	583,457	310,174	28,350	420,459

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	41,450	-	41,450	-

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับขาดทุนจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	41,450	-	41,450	-

34. เงินปันผล

เงินปันผลที่ประกาศจ่ายในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 ประกอบด้วย

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลประกาศจ่าย (ล้านบาท)	เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	วันที่จ่ายเงินปันผล
เงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรของปี 2562	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 13 เมษายน 2563[1]	848.38	0.06	12 พฤษภาคม 2563
รวม		848.38	0.06	
เงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2562	282.80	0.02	10 กันยายน 2562
เงินปันผลจากกำไรของปี 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 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯมีมติอนุมัติให้บริษัทฯจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลงวดสุดท้ายจากผลการดำเนินในปี 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.06 บาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 12 พฤษภาคม 2563 ทั้งนี้เป็นไปตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯได้มีมติให้เลื่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ที่กำหนดไว้ในวันที่ 17 เมษายน 2563 ออกไปอันเนื่องจากสถานการณ์ของการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 และเพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับจากการเลื่อนประชุมดังกล่าว โดยอาศัยมาตรา 115 วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 ที่ให้อำนาจคณะกรรมการบริษัทสามารถอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้ เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีมีมติรับทราบการจ่ายปันผลดังกล่าวแล้ว

ทั้งนี้บริษัทฯมีการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2562 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท และเนื่องจากในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2562 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.02 บาท ซึ่งได้จ่ายเงินปันผลไปแล้วเมื่อวันที่ 10 กันยายน 2562 บริษัทฯจึงจะจ่ายเงินปันผลงวดสุดท้ายในอัตราหุ้นละ 0.06 บาท จากจำนวนหุ้น 14,139.7 ล้านหุ้น (หักหุ้นทุนซื้อคืนจำนวน 720.0 ล้านหุ้น ซึ่งไม่มีสิทธิได้รับเงินปันผล)

[2] ที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 29 เมษายน 2562 อนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิของปี 2561 โดยจ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.12 บาท และเนื่องจากในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯเมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2561 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท ซึ่งได้จ่ายเงินปันผลไปแล้วเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2561 บริษัทฯจึงจะจ่ายเงินปันผลงวดสุดท้ายในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท จากจำนวนหุ้น 14,362.7 ล้านหุ้น (หักหุ้นทุนซื้อคืนจำนวน 500.0 ล้านหุ้น ซึ่งไม่มีสิทธิได้รับเงินปันผล)

35. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

35.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุนดังนี้

ก) กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันจากสัญญาต่าง ๆ เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ สัญญาจ้างตกแต่ง สัญญาจ้างบริการให้คำปรึกษาและสัญญาจ้างพัฒนาและติดตั้งระบบเป็นจำนวนเงิน 11,888 ล้านบาท และ 14,939 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 6,745 ล้านบาท และ 7,489 ล้านบาท ตามลำดับ)

ข) กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันจากการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเป็นจำนวนเงิน 6,792 ล้านบาท และ 10,132 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 5,887 ล้านบาท และ 8,945 ล้านบาท ตามลำดับ)

35.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการ

ก) กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่ในอาคาร รถยนต์ และอุปกรณ์ อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 2 ปี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 จำนวนเงินขั้นต่ำที่กลุ่มบริษัทต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญา 12 เดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือมีสินทรัพย์อ้างอิงที่มีมูลค่าต่ำ และสัญญาบริการที่บอกเลิกไม่ได้ (31 ธันวาคม 2562: จำนวนเงินขั้นต่ำที่กลุ่มบริษัทต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการที่บอกเลิกไม่ได้) มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
จ่ายชำระ:				
ภายใน 1 ปี	4	109	4	77
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	-	156	-	37
มากกว่า 5 ปี	-	39	-	-
รวม	4	304	4	114

ข) ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ของโครงการเป็นจำนวนประมาณ 127 ล้านบาท และ 138 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 102 ล้านบาท และ 121 ล้านบาท ตามลำดับ)

ค) ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีที่ดินในโครงการที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 83 ไร่ และ 72 ไร่ ตามลำดับ ซึ่งมูลค่าของที่ดินที่ถือภาระจำยอมดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว

ง) สัญญาเช่าระยะยาวที่มีสาระสำคัญได้แก่

- บริษัท แสนสิริ 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 แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินบริเวณซอยสุขุมวิท 77 เพื่อใช้ในการปลูกสร้างศูนย์การค้าชุมชนในนามฮาบิโตะ 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 ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับสำนักงานพระคลังข้างที่เพื่อใช้ในการปลูกสร้างอาคารชุดเพื่อให้เช่าโครงการบ้านแสนสิริ โดยสัญญามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่ 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 ตามที่ระบุในสัญญาโดยภาระผูกพัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 467 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กลุ่มบริษัทไม่มีภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะยาวดังกล่าวข้างต้นที่มีสาระสำคัญ เนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้ไว้ในบัญชีแล้วตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 2

35.3 เลตเตอร์ออฟเครดิต

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กลุ่มบริษัทมีวงเงินเลตเตอร์ออฟเครดิตที่ยังไม่ได้ใช้เป็นจำนวนประมาณ 475 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 1,103 ล้านบาท และ 1.43 ล้านยูโร) (งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563: 475 ล้านบาท) เพื่อใช้ในการจ่ายชำระค่าก่อสร้างกับผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และใช้ในการซื้อเครื่องจักรจากต่างประเทศ

35.4 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของกลุ่มบริษัทคงเหลืออยู่จำนวน 4,846 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2562: 4,873 ล้านบาท) ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัท ซึ่งประกอบด้วยหนังสือค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน ค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า และอื่นๆ (งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563: 4,347 ล้านบาท, 31 ธันวาคม 2562: 4,463 ล้านบาท)

35.5 คดีฟ้องร้อง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีคดีความหลายคดีที่เกี่ยวเนื่องกับการถูกกล่าวหาว่าผิดสัญญาจะซื้อจะขายและคดีละเมิด ซึ่งถูกเรียกร้องให้ชำระค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 1,447 ล้านบาท และ 1,490 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 98 ล้านบาท และ 154 ล้านบาท ตามลำดับ) ค่าเสียหายดังกล่าวไม่รวมค่าเสียหายตามกรณีในข้อ ก) ซึ่งบริษัทฯได้บันทึกประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับการฟ้องร้องในระหว่างงวดแล้ว คดีส่วนหนึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ก) ในปี 2560 บริษัทฯถูกฟ้องร้องจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงโครงการในข้อหาความผิดละเมิดเรียกค่าเสียหาย กรณีท่อเมนระบายน้ำเสียในโครงการเศรษฐสิริ ประชาชื่น แตก เป็นเหตุให้น้ำเสียจากหมู่บ้านดังกล่าวไหลเข้าไปในที่ดินข้างเคียง ทำให้ได้รับความเสียหายทั้งทรัพย์สินและธุรกิจอื่นๆ โดยขอให้บริษัทฯชดใช้ค่าเสียหายเป็นจำนวนเงินประมาณ 126 ล้านบาท เนื่องจากคดีนี้เป็นคดีละเมิดเรียกค่าเสียหาย ผู้ฟ้องจึงมีภาระการพิสูจน์ว่าความเสียหายเกิดจากบริษัทฯจริง รวมถึงพิสูจน์ความเสียหายว่าเกิดขึ้นจริงตามที่กล่าวอ้าง ถ้าผู้ฟ้องไม่สามารถพิสูจน์ได้มีโอกาสที่ศาลอาจมีคำสั่งยกฟ้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2563 มีคำพิพากษาศาลชั้นต้นให้บริษัทฯชำระค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 4,447,700 บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปีของค่าเสียหายดังกล่าวนับแต่วันที่ทำละเมิด (25 กันยายน 2559) ไปจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น และให้บริษัทฯซ่อมแซมระบบระบายน้ำของโครงการเศรษฐสิริประชาชื่นและถนนภาระจำยอม คดีอยู่ในระหว่างที่บริษัทจะยื่นขออุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นต่อไป โดยศาลอนุญาตให้ขยายระยะเวลาการอุทธรณ์ถึงวันที่ 4 ธันวาคม 2563 ในระหว่างงวดปัจจุบัน บริษัทฯได้บันทึกประมาณหนี้สินเกี่ยวกับการฟ้องร้องดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 6 ล้านบาทในงบการเงินแล้ว

ข) ในระหว่างปี 2561 บริษัทย่อยถูกฟ้องร้องให้เพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายที่ดินและจดทะเบียนโอนที่ดินคืนแก่โจทก์ เนื่องจากผู้จัดการมรดกขายที่ดินให้แก่บริษัทย่อยโดยไม่มีอำนาจ หากนิติกรรมดังกล่าวมิอาจเพิกถอนและโอนกรรมสิทธิ์ของที่ดินคืนได้ ให้บริษัทย่อยร่วมกับจำเลยที่เกี่ยวข้องชดใช้เงินให้แก่โจทก์เป็นจำนวนเงิน 959 ล้านบาท พร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี จากข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย ประกอบกับเคยมีคำวินิจฉัยของศาลฎีกาในข้อเท็จจริงทำนองเดียวกันบริษัทฯ จึงมีความเห็นโดยสุจริตว่า บริษัทย่อยไม่มีความเสี่ยงที่จะต้องถูกเพิกถอนนิติกรรมที่รับโอนที่ดิน และไม่มีความเสี่ยงที่จะต้องชำระค่าเสียหายให้แก่โจทก์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ที่ดินพิพาทดังกล่าวมีมูลค่าที่ดินรวมต้นทุนการพัฒนา (มูลค่าตามบัญชี) เป็นจำนวนเงิน 2,149 ล้านบาท ปัจจุบันคดีดังกล่าวอยู่ระหว่างสืบพยานโจทก์

นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2561 บริษัท บีทีเอส แสนสิริ ไนน์ทีน จำกัด (การร่วมค้า) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการเดอะไลน์ สาทร (โครงการฯ) ได้ถูกฟ้องร้องจากนิติบุคคลอาคารชุดข้างเคียงขอให้เพิกถอนรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และขอให้การร่วมค้าดังกล่าวดำเนินการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและผู้มีส่วนได้เสียบริเวณรอบโครงการ โดยใช้หน่วยงานหรือองค์กรอิสระที่มีความเชี่ยวชาญตามที่ศาลเห็นสมควร ต่อมาเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2562 ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งเกี่ยวกับวิธีการชั่วคราวก่อนการพิพากษาคดีปกครองให้หยุดการดำเนินการก่อสร้างโครงการฯ เป็นการชั่วคราว เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2562 การร่วมค้าได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองชั้นต้น พร้อมเสนอคำร้องขอให้ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งระงับคำสั่งดังกล่าว เพื่อเป็นการทุเลาการบังคับตามคำสั่งทางปกครองไว้เป็นการชั่วคราวก่อนการวินิจฉัย

อุทธรณ์ และวันที่ 25 มิถุนายน 2563 สำนักงานศาลปกครองสูงสุดได้มีคำสั่งรับคำชี้แจงสำหรับคำคัดค้านคำขอให้ระงับคำสั่งเกี่ยวกับวิธีการชั่วคราวของผู้ฟ้องคดี ลงวันที่ 11 มิถุนายน 2563 ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด และเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2563 ศาลปกครองกลางได้แจ้งว่าศาลมีคำสั่งให้รอการพิจารณาคดีไว้ชั่วคราวแล้วส่งความเห็นเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ระหว่างศาลไปยังสำนักงานศาลยุติธรรม ตามนัยมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาล พ.ศ. 2562 และข้อ 19 ของข้อบังคับของคณะกรรมการวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาล ว่าด้วยวิธีการเสนอเรื่องการพิจารณาและการวินิจฉัย พ.ศ. 2544 ก่อน จึงยังไม่มีคำสั่งหรือคำพิพากษาคดีปกครอง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 โครงการดังกล่าวมีต้นทุนการพัฒนา (มูลค่าตามบัญชี) เป็นจำนวนเงิน 1,761 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นต้นทุนค่าที่ดิน 793 ล้านบาทและต้นทุนการก่อสร้างรวมดอกเบี้ยคิดเป็นจำนวน 968 ล้านบาท ทั้งนี้จากในคำฟ้อง คำร้อง คำสั่ง รวมถึงข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายต่างๆที่บริษัทฯ ได้ยกมาเป็นข้อต่อสู้คดี ฝ่ายบริหารของการร่วมค้าเห็นว่าศาลปกครองจะไม่มีคำพิพากษาหรือสั่งให้เพิกถอนความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และใบรับแจ้งให้ก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอนอาคารที่ออกให้แก่บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ไนน์ทีน จำกัด และยกเลิกการก่อสร้างโครงการเดอะไลน์ สาทร ตามที่โจทก์ร้องขอ

กลุ่มบริษัทและการร่วมค้าอยู่ระหว่างการต่อสู้คดี ฝ่ายบริหารเชื่อมั่นว่ากลุ่มบริษัทจะไม่ได้รับความเสียหายจากคดี นอกเหนือจากประมาณการหนี้สินเกี่ยวกับการฟ้องร้องที่กลุ่มบริษัทได้บันทึกไว้ในงบการเงินแล้ว (หมายเหตุ 26)

35.6 ภาระผูกพันจากสัญญาเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันจากการทำสัญญาเงินลงทุนในบริษัทต่างประเทศที่ยังไม่ชำระภายใต้สัญญาจำนวน 2.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (31 ธันวาคม 2562: 4.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐ)

35.7 ภาระผูกพันอื่น

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

36. ส่วนงานดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ ในระหว่างงวดปัจจุบัน กลุ่มบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงาน

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของกลุ่มบริษัทสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563						
	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจบริหารอาคาร บริหารงานโครงการ และนายหน้าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจบริหารโรงแรม	ธุรกิจอื่น ๆ	รวมส่วนงาน	ตัดรายการระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์							
- โครงการบ้าน	4,489						
- โครงการคอนโดมิเนียม	3,146						
รวม	7,635						
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	26						
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	28						
รายได้จากลูกค้าภายนอก	7,689	626	27	66	8,408	-	8,408
รายได้ระหว่างส่วนงาน	31	318	-	11	360	(360)	-
ดอกเบี้ยรับ	121	5	-	2	128	(75)	53
ต้นทุนทางการเงิน	(274)	-	(4)	(7)	(285)	72	(213)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(101)	(5)	(6)	-	(112)	-	(112)
โอนกลับขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	35	-	-	-	35	17	52
กำไรของส่วนงาน	**1,244**	**562**	**(71)**	**16**	**1,751**	**(217)**	**1,534**
รายได้อื่น							120
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า							52
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม							(3)
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง							(728)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							975
ภาษีเงินได้นิติบุคคล							(243)
กำไรสำหรับงวด							732

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562						
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจบริหารอาคาร บริหารงานโครงการ และนายหน้าซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจบริหาร โรงแรม	ธุรกิจอื่น ๆ	รวมส่วนงาน	ตัดรายการ ระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์							
- โครงการบ้าน	2,917						
- โครงการคอนโดมิเนียม	1,157						
รวม	4,074						
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	31						
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	23						
รายได้จากลูกค้าภายนอก	4,128	1,062	23	89	5,302	-	5,302
รายได้ระหว่างส่วนงาน	48	796	-	11	855	(855)	-
ดอกเบี้ยรับ	162	4	-	13	179	(84)	95
ต้นทุนทางการเงิน	(362)	-	(15)	(17)	(394)	112	(282)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(45)	(5)	(10)	(1)	(61)	-	(61)
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่า ต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(95)	-	-	-	(95)	-	(95)
กำไรของส่วนงาน	**450**	**980**	**(28)**	**10**	**1,412**	**(787)**	**625**
รายได้อื่น							584
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน ในการร่วมค้า							145
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนใน บริษัทร่วม							56
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง							(826)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							584
ภาษีเงินได้นิติบุคคล							(160)
กำไรสำหรับงวด							424

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563						
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจบริหารอาคาร บริหารงานโครงการ และนายหน้าซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจบริหาร โรงแรม	ธุรกิจอื่น ๆ	รวมส่วนงาน	ตัดรายการ ระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์							
- โครงการบ้าน	13,938						
- โครงการคอนโดมิเนียม	9,418						
รวม	23,356						
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	45						
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	74						
รายได้จากลูกค้าภายนอก	23,475	2,076	105	142	25,798	-	25,798
รายได้ระหว่างส่วนงาน	103	1,251	-	32	1,386	(1,386)	-
ดอกเบี้ยรับ	437	17	-	5	459	(230)	229
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(897)	(4)	(11)	(17)	(929)	211	(718)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(286)	(15)	(71)	(2)	(374)	-	(374)
โอนกลับขาดทุนจากการลดลงของ มูลค่าที่ดินรอการพัฒนา	52	-	-	-	52	-	52
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่า เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(109)	-	-	-	(109)	94	(15)
กำไรของส่วนงาน	**2,578**	**1,820**	**(342)**	**(33)**	**4,023**	**(930)**	**3,093**
รายได้อื่น							483
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน ในการร่วมค้า							370
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนใน บริษัทร่วม							(22)
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง							(2,411)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							1,513
ภาษีเงินได้นิติบุคคล							(583)
กำไรสำหรับงวด							930

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562						
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจบริหารอาคาร บริหารงานโครงการ และนายหน้าซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจบริหาร โรงแรม	ธุรกิจอื่น ๆ	รวมส่วนงาน	ตัดรายการ ระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์							
- โครงการบ้าน	8,994						
- โครงการคอนโดมิเนียม	2,498						
รวม	11,492						
รายได้จากการขายวัสดุก่อสร้าง	36						
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	67						
รายได้จากลูกค้าภายนอก	11,595	3,741	23	219	15,578	-	15,578
รายได้ระหว่างส่วนงาน	117	2,929	-	32	3,078	(3,078)	-
ดอกเบี้ยรับ	537	11	-	18	566	(254)	312
ต้นทุนทางการเงิน	(948)	(1)	(15)	(29)	(993)	362	(631)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(123)	(14)	(10)	(2)	(149)	-	(149)
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(82)	-	-	-	(82)	-	(82)
กำไรของส่วนงาน	**1,557**	**3,871**	**(28)**	**(19)**	**5,381**	**(2,930)**	**2,451**
รายได้อื่น							1,014
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า							192
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม							(71)
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง							(2,163)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							1,423
ภาษีเงินได้นิติบุคคล							(310)
กำไรสำหรับงวด							1,113

37. เครื่องมือทางการเงิน

37.1 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้การค้าและเจ้าหนี้การค้า แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ข) หุ้นกู้ที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบัน

ค) เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างงวดปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัทมีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
<u>หนี้สินทางการเงิน</u>				
หุ้นกู้ชนิดไม่มีประกัน	30,283	31,265	30,290	31,643

37.2 ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม และแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	1,446	1,446

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	138	138

38. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

38.1 ในระหว่างวันที่ 20 ตุลาคม ถึงวันที่ 21 ตุลาคม 2563 บริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนเมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ดังนี้

(ก) หุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนเมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond) ซึ่งมีชื่อเฉพาะว่า "Subordinated Perpetual Debentures of Sansiri Public Company Limited No. 2/2563 Payable Upon Dissolution with the Issuer's Right to Early Redemption and Unconditional Interest Deferral" โดยเป็นการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในวงจำกัดต่อผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง จำนวน 2.05 ล้านหน่วย โดยมีมูลค่าการเสนอขายรวม 2,050 ล้านบาท

(ข) ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 2,050 ล้านหน่วย โดยไม่คิดมูลค่าการเสนอขายให้แก่ Theatre Lane Limited ซึ่งเป็นนิติบุคคลต่างประเทศที่ถูกจัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายต่างประเทศ และเป็นผู้ลงทุนที่มีศักยภาพและสามารถลงทุนในบริษัทฯได้จริง โดยจะถูกถือหุ้นร้อยละ 100 โดย partnership funds ซึ่งเป็นกองทุนประเภท Discretionary Fund (กองทุนที่ผู้จัดการกองทุนมีอำนาจบริหารและตัดสินใจเกี่ยวกับการลงทุนของกองทุน) ที่ถูกจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ ซึ่งมีผู้จัดการกองทุน คือ Argyle Street Management Limited (ASM) ซึ่งเป็นบริษัทที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานกำกับดูแลหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ของฮ่องกง (Securities and Futures Commission of Hong Kong) และสหรัฐอเมริกา (U.S. Securities and Exchange Commission) ในการบริหารทรัพย์สินให้แก่กองทุนต่าง ๆ อันเป็นการเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด (private placement) และผู้ลงทุนไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวโยงกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่ออกและเสนอขายให้กับบุคคลดังกล่าวจะไม่ได้เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และไม่เป็นการเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ในราคาต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด โดยราคาตลาดหมายถึง ราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติเสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติให้บริษัทเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว

บริษัทถือว่าได้รับอนุญาตให้เสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่และหุ้นที่ออกใหม่เพื่อรองรับใบสำคัญแสดงสิทธิต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยกำหนดราคาเสนอขายที่ชัดเจนตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.72/2558 เรื่องการอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2558 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2563

38.2 เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ศูนย์บุคลากรสาธิตพัฒนา จำกัด (บริษัทย่อย) มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยเลิกกิจการ ซึ่งบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเลิกบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2563 ปัจจุบันบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการชำระบัญชี

38.3 เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2563 การร่วมค้า 2 แห่ง ได้จดทะเบียนลดทุนจดทะเบียนซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

การร่วมค้า	ทุนจดทะเบียนเดิม	ทุนจดทะเบียนใหม่	ลดทุน	จดทะเบียนลดทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด	800 ล้านบาท	500 ล้านบาท	300 ล้านบาท	21 ตุลาคม 2563
บริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด	400 ล้านบาท	260 ล้านบาท	140 ล้านบาท	21 ตุลาคม 2563

บริษัทฯ ได้รับเงินคืนจากการลดทุนของบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง ซิกซ์ จำกัด และบริษัท บีทีเอส แสนสิริ โฮลดิ้ง อีเลฟเว่น จำกัด แล้วเป็นจำนวน 150 ล้านบาทและ 70 ล้านบาทตามลำดับ

38.4 เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2563 บริษัทฯจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ในประเทศไทย เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้รับอนุมัติในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	ทุนจดทะเบียน	ทุนเรียกชำระแล้ว	สัดส่วนการถือหุ้น
		(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
บริษัท สิริพัฒน์ ทเวลฟ์ จำกัด	21 ตุลาคม 2563	1	1	100

38.5 เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯมีมติอนุมัติให้บริษัทฯออกและเสนอขายหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกันครั้งที่ 2/2563 จำนวน 1,500 ล้านบาท ซึ่งครบกำหนดไถ่ถอนในปี 2567 มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.95 ต่อปี หุ้นกู้ดังกล่าวได้ออกและเสนอขายแล้วในวันที่ 6 พฤศจิกายน 2563 และ 9 พฤศจิกายน 2563 ถึง 10 พฤศจิกายน 2563

39. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ ในวันที่ 13 พฤศจิกายน 2563