

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรย์ล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงาน และ งบการเงินรวม

31 ธันวาคม 2561



Building a better
working world

EY Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Bangkok 10110
G.P.O.Box 1047, Bangkok 10501, Thailand
Tel: +66 2264 9090
Fax: +66 2264 0789-90
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลกซ์ลา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
ตู้ไป.ณ. 1047 กรุงเทพฯ 10501
โทรศัพท์: +66 2264 9090
โทรสาร: +66 2264 0789-90
ey.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ โดยกลุ่มบริษัทรับรู้ผลกระทบสะสมย้อนหลังจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว โดยบันทึกปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้ให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านั้นมาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหาก สำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้ รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีของการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ ที่ดิน บ้านพร้อม ที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 5.1 เนื่องจากรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และมีจำนวนหน่วยในโครงการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับลูกค้าเป็นจำนวนมาก ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเป็น เรื่องสำคัญในการตรวจสอบการรับรู้รายการและระยะเวลาในการรับรู้รายการรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดยรวมถึง

- ก. ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้โดยการสอบถาม ผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่บริษัทฯ ออกแบบไว้
- ข. สุ่มตรวจสอบสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ใน สัญญาขายอสังหาริมทรัพย์ และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ
- ค. สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบ ระยะเวลาบัญชี
- ง. วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แบบแยกย่อย

การประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 5.8 และข้อ 14 การประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯและบริษัทย่อยจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของฝ่ายบริหารที่เกี่ยวข้องกับการวิเคราะห์ในรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะและการใช้งานของสินทรัพย์และการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบในมูลค่าค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินวิธีการและข้อสมมติที่ฝ่ายบริหารใช้ในการพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงวิธีการตรวจสอบ ดังนี้

- ก. พิจารณาข้อมูลจากแหล่งข้อมูลภายในและภายนอกที่เกี่ยวข้องเพื่อประเมินข้อบ่งชี้การด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และวิเคราะห์ข้อมูล มูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์
- ข. สอบทานเกณฑ์ในการพิจารณาค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ความสม่ำเสมอของการใช้เกณฑ์ดังกล่าว และเหตุผลสำหรับการรับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- ค. สอบทานความสมเหตุสมผลของประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทฯหรือรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินการเปิดเผยข้อมูลของผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่



Building a better
working world

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามี การแสดงข้อมูล ที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้ มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐาน การรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถ จัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือ ข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการ ที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถ ดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของ กลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจาก การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และ เสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่น ในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถ ตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจาก การทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริง แต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงิน เหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยง
ผู้ประกอบการวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุนและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนอง ต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดง ความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการ ทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตาม ข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธี การตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อ ความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการ ทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือ สถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการ ดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหาก เห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้า ขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการ หรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อ การกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และปฏิบัติตามตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างอิงไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลแล้วข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



ชยพล ศุภเศรษฐนันท์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3972

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 28 กุมภาพันธ์ 2562

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียด เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	198,712,937	137,769,753	153,177,343
เงินลงทุนชั่วคราว	9	67,970,150	140,566,231	67,970,150
ถูกหน้การค้ำและถูกหน้อื่น	10	8,306,706	3,810,565	17,969,903
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	11	2,587,815,480	2,728,441,814	2,585,139,886
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		5,881,819	4,111,284	5,881,819
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	4, 23	3,145,325	-	3,145,325
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		14,414,118	8,655,680	12,324,957
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,886,246,535	3,023,355,327	2,845,609,383
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
ถูกหน้ตามสัญญาเช่าการเงิน	12.1	29,118,300	30,942,112	29,118,300
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	7	-	-	20,000,000
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	505,374,399
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	1,158,186,639	1,150,524,743	1,199,151,419
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15	404,437,285	367,983,805	196,803,366
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	16	5,001,537	3,763,722	4,861,234
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	28	37,606,710	51,974,077	38,276,314
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	17	1,391,169,109	1,281,878,477	1,241,602,803
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน		5,000,000	-	5,000,000
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	4, 23	89,724,127	-	89,724,127
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		75,986,910	56,119,754	70,860,527
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		3,196,230,617	2,943,186,690	3,380,772,489
รวมสินทรัพย์		6,082,477,152	5,966,542,017	6,226,381,872

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สแควร์ รีลตี้ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2561	2560	2561	2560
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18	133,483,000	687,749,502	133,483,000	687,749,502
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	19	65,785,592	61,679,183	70,257,561	60,557,782
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	20	111,045,376	-	111,045,376	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	4, 24	291,859,783	64,842,588	288,375,336	62,098,223
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		48,246,149	57,762,486	47,480,046	56,378,621
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	21	51,146,771	48,151,482	49,256,205	47,232,551
รวมหนี้สินหมุนเวียน		701,566,671	920,185,241	699,897,524	914,016,679
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว - สรุทจากส่วนที่ถึงกำหนด					
ชำระภายในหนึ่งปี	20	463,811,664	-	463,811,664	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	22	24,001,747	20,100,460	18,188,345	15,296,465
เงินประกันงานก่อสร้าง		81,248,759	75,931,950	81,248,759	75,931,950
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	12.2	4,500,891	4,827,291	4,500,891	4,827,291
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	28	24,397,550	6,188,422	24,397,550	6,188,422
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		12,461,150	8,678,269	12,400,827	8,557,680
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		610,421,761	115,726,392	604,548,036	110,801,808
รวมหนี้สิน		1,311,988,432	1,035,911,633	1,304,445,560	1,024,818,487

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทิร์น สตาร์ รีล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ส่วนของผู้อถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 5,172,246,185 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	5,172,246,185	5,172,246,185	5,172,246,185	5,172,246,185
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 5,022,246,185 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	5,022,246,185	5,022,246,185	5,022,246,185	5,022,246,185
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	(429,264,886)	(429,264,886)	(429,264,886)	(429,264,886)
ส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	25	978,875	978,875	978,875
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - ดำรงตามกฎหมาย	26	65,154,224	58,935,397	65,154,224
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)		(75,544,416)	88,284,458	262,821,914
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้อถือหุ้น		74,131,479	74,131,479	-
รวมส่วนของผู้อถือหุ้นของบริษัทฯ		4,657,701,461	4,815,311,508	4,921,936,312
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		112,787,259	115,318,876	-
รวมส่วนของผู้อถือหุ้น		4,770,488,720	4,930,630,384	4,921,936,312
รวมหนี้สินและส่วนของผู้อถือหุ้น		6,082,477,152	5,966,542,017	6,226,381,872

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้อถือหุ้น
ครั้งที่.....เมื่อวันที่.....

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2561	2560	2561	2560
กำไรขาดทุน:					
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	30	1,620,412,254	2,516,029,464	1,620,412,254	2,516,029,464
รายได้ค่าบริการ	30	51,202,243	48,495,728	-	-
รายได้ค่าเช่า	14, 30	34,094,742	32,082,545	34,094,742	29,265,194
รายได้อื่น		13,738,942	26,684,277	19,234,228	32,745,004
รวมรายได้		1,719,448,181	2,623,292,014	1,673,741,224	2,578,039,662
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	4	1,097,351,355	1,765,549,562	1,098,545,351	1,767,088,709
ต้นทุนค่าบริการ		34,702,342	34,460,833	-	-
ต้นทุนค่าเช่า		30,672,300	23,084,274	31,695,719	22,611,667
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย		163,341,799	186,348,593	161,758,220	184,600,247
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		246,262,488	245,075,270	222,607,697	222,699,614
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	13, 14, 15	695,193	-	9,856,614	11,053,057
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	13, 14	(2,150,680)	(647,745)	(9,124,487)	(647,745)
รวมค่าใช้จ่าย		1,570,874,797	2,253,870,787	1,515,339,114	2,207,405,549
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้		148,573,384	369,421,227	158,402,110	370,634,113
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน		(3,852,803)	(1,706,530)	(3,852,803)	(1,706,530)
กำไรก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้		144,720,581	367,714,697	154,549,307	368,927,583
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	28	(31,803,166)	37,025,390	(30,172,764)	36,996,820
กำไรสำหรับปี		112,917,415	404,740,087	124,376,543	405,924,403
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:					
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		-	(154,831)	-	931,915
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้		-	30,966	-	(186,383)
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
- สุทธิจากภาษีเงินได้		-	(123,865)	-	745,532
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	(123,865)	-	745,532
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		112,917,415	404,616,222	124,376,543	406,669,935

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีลีทอร์น สตาร์ เรียวล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
การแบ่งปันกำไรขาดทุน				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	115,449,032	406,045,764	124,376,543	405,924,403
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(2,531,617)	(1,305,677)	-	-
	<u>112,917,415</u>	<u>404,740,087</u>	<u>124,376,543</u>	<u>405,924,403</u>
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	115,449,032	405,921,899	124,376,543	406,669,935
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(2,531,617)	(1,305,677)	-	-
	<u>112,917,415</u>	<u>404,616,222</u>	<u>124,376,543</u>	<u>406,669,935</u>
กำไรต่อหุ้น	29			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	<u>0.023</u>	<u>0.081</u>	<u>0.025</u>	<u>0.081</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีทีเออาร์ ซีอีเอ็ม เอชพี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

งบการเงินรวม									
	ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่					องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนที่กว่า มูลค่าหุ้นสามัญ (429,264,886)	ส่วนทุนจากการขาย โดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ 978,875	กำไรสะสม		ส่วนเกินทุนจาก การเปลี่ยนแปลง สัดส่วนการถือหุ้น ในบริษัทย่อย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ	ส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนได้เสียที่ไม่ได้ อำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	
				ยังไม่ได้จัดสรร (จากทุนสะสม)	ยังไม่ได้จัดสรร (123,865)				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	5,022,246,185	-	-	38,529,204	(96,391,125)	74,131,479	4,610,229,732	116,824,553	4,726,854,285
กำไรสุทธิประจำปี	-	-	-	-	406,045,764	-	406,045,764	(1,305,677)	404,740,087
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสิ้นปี	-	-	-	-	(123,865)	-	(123,865)	-	(123,865)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	405,921,899	-	405,921,899	(1,305,677)	404,616,222
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 31)	-	-	-	-	(200,840,123)	-	(200,840,123)	-	(200,840,123)
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 26)	-	-	-	20,406,193	(20,406,193)	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	58,935,397	88,284,438	74,131,479	4,815,311,508	115,518,876	4,930,630,384
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	58,935,397	88,284,438	74,131,479	4,815,311,508	115,518,876	4,930,630,384
- ต้นทุนงบการเงินรวม	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบาย	-	-	-	-	-	-	-	-	-
การบัญชีจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงาน	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จาก	-	-	-	-	-	-	-	-	-
สัญญาที่เกี่ยวกับลูกค้า (หมายเหตุ 4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	-	-	-	3,093,314	-	3,093,314	-	3,093,314
- ผลกำไรสุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 31)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 26)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	65,154,224	(75,544,416)	74,131,479	4,657,701,461	112,787,259	4,770,488,720

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

บริษัท อีทีทอร์น สตาร์ รีเทล เอเชีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนค่ากว่า มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนทุนจากการ จ่ายโดย หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
				จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	38,529,204	232,299,658	4,864,789,036
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	405,924,403	405,924,403
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	745,532	745,532
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	406,669,935	406,669,935
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 31)	-	-	-	-	(200,840,123)	(200,840,123)
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 26)	-	-	-	20,406,193	(20,406,193)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	58,935,397	417,723,277	5,070,618,848
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561						
- ตามที่รายงานไว้เดิม	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	58,935,397	417,723,277	5,070,618,848
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบาย การบัญชีจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงาน ทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จาก สัญญาที่กำกับลูกค้า (หมายเหตุ 4)	-	-	-	-	3,093,314	3,093,314
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561						
- หลังการปรับปรุง	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	58,935,397	420,816,591	5,073,712,162
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	124,376,543	124,376,543
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	124,376,543	124,376,543
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 31)	-	-	-	-	(276,152,393)	(276,152,393)
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร เป็นสำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 26)	-	-	-	6,218,827	(6,218,827)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	5,022,246,185	(429,264,886)	978,875	65,154,224	262,821,914	4,921,936,312

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีลทอร์น สตาร์ เวสต์ เอเชีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

			(หน่วย: บาท)	
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	144,720,581	367,714,697	154,549,307	368,927,583
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,098,709,277	1,768,104,809	1,098,709,277	1,768,104,809
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ	(163,925)	(1,016,100)	(163,925)	(1,016,100)
โอนกลับค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(79,776)	(137,179)	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	33,233,612	27,801,182	26,324,340	20,328,320
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	4,417,127	3,117,530	3,407,720	2,388,005
รับรู้รายได้ตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,406,587)	(3,321,761)	(1,406,587)	(1,321,761)
กำไรจากการขายหน่วยลงทุน	(1,847,755)	(349,482)	(1,847,755)	(333,919)
ขาดทุน (กำไร) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหน่วยลงทุน	424,173	(174,014)	424,173	(174,014)
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	695,193	-	9,856,614	11,053,057
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(6,973,808)	-
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์	(2,150,680)	(647,745)	(2,150,680)	(647,745)
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	43,345	(66,215)	(1,383)
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายอุปกรณ์	64,008	(182,527)	64,473	(170,358)
ขาดทุน (กำไร) จากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(66,215)	615	-	615
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	3,852,803	1,706,530	3,852,803	1,706,530
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์				
และหนี้สินดำเนินงาน	1,280,401,836	2,164,659,900	1,284,579,737	2,168,843,639
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(4,416,365)	3,881,147	(8,357,931)	(507,467)
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ	(646,053,648)	(1,278,764,215)	(644,836,583)	(1,277,030,719)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(10,476,210)	-	(10,476,210)	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(4,549,931)	580,427	(3,754,877)	1,041,558
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินและเงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	2,904,000	2,640,000	2,904,000	2,640,000
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อไม่ให้มีความเสี่ยงสัญญาที่กำกับลูกค้า	(89,002,810)	-	(89,002,810)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(2,003,052)	1,881,228	(1,599,998)	1,569,461
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	16,311,213	(45,110,392)	18,346,212	(44,939,703)
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	(9,684,707)	27,148,798	(9,066,946)	29,648,872
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	227,017,195	(341,629,631)	226,277,113	(341,238,611)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,995,287	18,419,437	2,023,652	18,256,707
เงินประกันงานก่อสร้าง	5,316,809	(28,679,317)	5,316,809	(28,679,317)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(515,840)	-	(515,840)	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	3,782,881	1,611,627	3,843,147	1,693,226
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	772,026,658	526,639,019	775,679,475	531,297,646
จ่ายดอกเบี้ย	(33,444,184)	(18,323,208)	(33,444,184)	(18,323,208)
จ่ายภาษีเงินได้	(18,216,007)	(30,847,989)	(17,273,778)	(30,722,090)
รับคืนภาษีเงินได้	-	807,571	-	807,571
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	720,366,467	478,275,393	724,961,513	483,059,919

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีทีเออร์ สควร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากประจำเพิ่มขึ้น	(470)	(465)	(470)	(465)
ซื้อหน่วยลงทุน	(522,010,000)	(275,000,000)	(522,010,000)	(275,000,000)
จ่ายเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	-	(19,000,000)	(5,600,000)
รับชำระคืนเงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย	-	-	39,000,000	200,000
เงินสดรับจากการรับโอนกิจการ	-	-	-	26,578,427
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	49,532	265,182	49,065	252,706
เงินสดรับจากการขายหน่วยลงทุน	596,030,133	172,414,664	596,030,133	160,000,000
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	141,122	4,673	141,122	4,673
ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(31,100,396)	(46,570,344)	(31,100,396)	(45,111,782)
ซื้ออาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(58,303,912)	(13,779,359)	(121,901,873)	(12,466,914)
ซื้อที่ดินและส่วนปรับปรุงอาคารพัฒนา	(382,506,228)	(385,396,573)	(382,506,228)	(385,396,573)
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น	(5,000,000)	-	(5,000,000)	-
จ่ายคืนให้กับผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	-	-	(3,532,200)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(402,700,219)	(548,062,222)	(446,298,647)	(540,072,128)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น	133,483,000	1,172,695,337	133,483,000	1,172,695,337
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้น	(687,749,500)	(635,945,835)	(687,749,500)	(635,945,835)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	1,156,610,000	740,000,000	1,156,610,000	740,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(581,752,960)	(950,000,000)	(581,752,960)	(950,000,000)
จ่ายเงินปันผล	(277,313,604)	(199,292,959)	(277,313,604)	(199,292,959)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน	(256,723,064)	127,456,543	(256,723,064)	127,456,543
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	60,943,184	57,669,714	21,939,802	70,444,334
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	137,769,753	80,100,039	131,237,541	60,793,207
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ปลายปี	198,712,937	137,769,753	153,177,343	131,237,541

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีมทอวัน สตาร์ เรือบิน จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบกระแสเงินสด (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ข้อมูลกระแสเงินสดใช้ตามเดิม				
รายการที่มีไว้เงินสด				
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้างเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	8,720,148	22,698,850	8,720,148	22,698,850
โอนดอกเบี้ยจ่ายเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	30,920,965	15,947,713	30,920,965	15,947,713
โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นที่ดินรอการพัฒนา	-	142,261,326	-	142,261,326
โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นอุปกรณ์	-	1,928,068	-	1,928,068
โอนต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,201,058	-	1,201,058	-
โอนอาคารและอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	953,241	-	953,241
โอนอาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	7,447	-	7,447	-
โอนอาคารและอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนอื่น	160,180	1,607,675	160,180	1,607,675
โอนอุปกรณ์เป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	209,720	-	209,720	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	192,764,531	-	192,764,531
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	14,474	-	14,474	-
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นสินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนอื่น	5,341,553	16,306	5,341,553	16,261
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	273,215,596	379,533,241	273,215,596	379,533,241
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	800,002	-	800,002
โอนสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเป็นสินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนอื่น	-	19,784,237	-	19,784,237
โอนสินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	1,607,675	-	1,607,675
โอนสินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนเป็นอาคารและอุปกรณ์	420,561	-	-	-
เจ้าหน้าที่ซื้ออุปกรณ์	684,629	6,503,775	626,878	2,887,653
เจ้าหน้าที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	509,155	6,894,813	509,155	6,894,813
สินทรัพย์สุทธิจากการรับโอนกิจการ	-	-	-	405,973,422
เงินปันผลค้างจ่าย	581,126	1,742,339	581,126	1,742,339

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมี
ภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ
มีกลุ่มชั้นไรส์ ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ประกอบด้วย

สัดส่วนการถือหุ้น
(ร้อยละของทุนชำระแล้ว)
(ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2561*)

1. บริษัท กรุงเทพโทรทัศน์และวิทยุ จำกัด	43.65
2. บริษัท บีบีทีวี เอ็ดควิดี จำกัด	10.21
3. บริษัท ชันไรส์ อีคิวดี จำกัด	5.56
4. บริษัท จี แอล แอสเซทส์ จำกัด	0.11
5. บุคคล	2.61
* วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นครั้งสุดท้าย	

ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 898 อาคารเพลินิจิตทาวเวอร์ ชั้น 5 ถนนเพลินิจิต แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

1.2 การรับโอนกิจการทั้งหมดของบริษัทย่อย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 7/2559 ได้มีมติอนุมัติให้มีการรับโอนกิจการทั้งหมดของ
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (“บริษัทย่อย”) และบริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาการโอนกิจการ
ทั้งหมดในวันที่ 9 มกราคม 2560 โดยการรับโอนกิจการดังกล่าวเป็นการรับโอนสินทรัพย์ รวมทั้ง
ลูกจ้าง และภาระหนี้สินทั้งหมดที่มีอยู่ ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทฯ ได้ดำเนินการรับโอน
กิจการแล้วในระหว่างปี 2560 และบริษัทย่อยได้หยุดดำเนินกิจการทั้งหมดและดำเนินการจดทะเบียน
เลิกบริษัทย่อยในวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2560 ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ดำเนินการทางนิติกรรมเกี่ยวกับการ
รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิในสินทรัพย์อื่นๆจากบริษัทย่อยแล้ว โดยบริษัทย่อย
จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2560

มูลค่ายุติธรรมและมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของบริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด
ณ วันที่โอนกิจการมีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าตามบัญชี
สินทรัพย์		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	26,578	26,578
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	825	825
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14,600	14,600
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	397,760	346,454
อุปกรณ์ - สุทธิ	1,180	1,180
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	11	11
สินทรัพย์อื่น	3,962	3,962
รวมสินทรัพย์	444,916	393,610
หนี้สิน		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	4,872	4,872
เงินประกันความเสียหาย	4,592	4,592
เงินมัดจำค่าที่ดิน - บริษัทใหญ่	20,000	20,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	484	484
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	587	587
รวมหนี้สิน	30,535	30,535
สินทรัพย์สุทธิจากการโอนกิจการ	414,381	363,075
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		
ของบริษัทย่อย (ร้อยละ 0.87)	(3,605)	
สินทรัพย์สุทธิในสัดส่วนการลงทุนของบริษัทฯ	410,776	
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการโอนกิจการ	(4,776)	
ราคาโอนกิจการตามสัญญา	406,000	

บริษัทฯ ได้ออกตั๋วสัญญาใช้เงินแบบไม่มีอัตราดอกเบี้ยจำนวน 406 ล้านบาทสำหรับเจ้าหนี้จากการ
รับโอนกิจการ ให้แก่บริษัทย่อย ตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม ในระหว่าง
ปี 2560 บริษัทฯ ได้ทำการชำระเจ้าหนี้จากการรับโอนกิจการดังกล่าวกับการรับชำระเงินคืนทุนที่จะ
ได้รับจากการชำระบัญชีของบริษัทย่อย

ตั้งแต่วันที่โอนกิจการจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ยอดขายได้จำนวน 30 ล้านบาท และผลขาดทุนจำนวน 3 ล้านบาทจากธุรกิจที่รับโอนจากบริษัทย่อยดังกล่าว ได้รวมอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้ การโอนกิจการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่องบการเงินรวม

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

- 2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 11 ตุลาคม 2559 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

- ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล เอสเตท จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2561	2560
			%	%
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเทล จำกัด	สนามกอล์ฟ	ไทย	81.30	81.30
บริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีเมื่อ วันที่ 20 มิถุนายน 2560)	ให้เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	-	-
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ โฮลดิ้ง นิวยอร์ก จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	60.00	60.00

- ข) บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

- ค) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย

ข. การปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ในระหว่างปี

ในระหว่างปี 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้ จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ซึ่งมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15
(ปรับปรุง 2560)

เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้าง
อสังหาริมทรัพย์

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18
(ปรับปรุง 2560)

เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

บริษัทและบริษัทย่อยเลือกวิธีรับรู้ผลกระทบสะสมย้อนหลังของการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ โดยบันทึกปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 (โดยไม่ต้องปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ) โดยเลือกใช้แนวปฏิบัติที่ผ่อนปรนในการไม่ปรับปรุงย้อนหลังการแสดงผลการของสัญญาที่กิจการได้มีการโอนสินค้าหรือบริการทั้งหมดแล้วตามนโยบายการบัญชีเดิม ซึ่งพิจารณาว่าเป็นสัญญาที่เสร็จสมบูรณ์แล้ว ณ วันที่ 1 มกราคม 2561

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

- ค. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

- จ. มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน 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 กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภท และการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการค้ำค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และ แนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงิน
ในปีที่เริ่มนำมาตราฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

4. ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่มาถือปฏิบัติ

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ โดยกลุ่มบริษัทฯรับรู้ผลกระทบสะสมย้อนหลังจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว โดยบันทึกปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 (โดยไม่ต้องปรับย้อนหลังงบการเงินงวดก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ) มีผลทำให้กำไรสะสมยกมาต้นปี 2561 ของบริษัทฯและบริษัทย่อยมีจำนวนเพิ่มขึ้นรวมประมาณ 3 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 3 ล้านบาท)

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ตามนโยบายการบัญชี		ตามมาตรฐานการ รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15
	เดิม	เพิ่มขึ้น	
งบแสดงฐานะการเงิน			
สินทรัพย์			
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	-	92,869	92,869
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	36,599	1,008	37,607
หนี้สิน			
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	286,822	5,038	291,860
หนี้สินภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	5,824	18,574	24,398
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)	(145,809)	70,265	(75,544)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ตามนโยบายการบัญชี		ตามมาตรฐานการ รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15
	เดิม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
กำไรขาดทุน			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,625,650	(5,238)	1,620,412
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	1,075,753	21,598	1,097,351
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	274,142	(110,800)	163,342
ค่าใช้จ่ายภายใต้เงินได้	15,010	16,793	31,803
กำไรสำหรับปี	45,745	67,172	112,917
การแบ่งปันกำไร			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	48,277	67,172	115,449
กำไรต่อหุ้น (บาท)			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.010	0.013	0.023

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ตามนโยบายการบัญชี		ตามมาตรฐานการ
	เดิม	เพิ่มขึ้น	รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15
งบแสดงฐานะการเงิน			
สินทรัพย์			
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	-	92,869	92,869
สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี	37,268	1,008	38,276
หนี้สิน			
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	283,337	5,038	288,375
หนี้สินภายในได้รับการตัดบัญชี	5,824	18,574	24,398
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	192,557	70,265	262,822

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ตามนโยบายการบัญชี		ตามมาตรฐานการ
	เดิม	เพิ่มขึ้น (ลดลง)	รายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
กำไรขาดทุน			
รายได้			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,625,650	(5,238)	1,620,412
ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์	1,076,947	21,598	1,098,545
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	272,558	(110,800)	161,758
ค่าใช้จ่ายภายในได้	13,380	16,793	30,173
กำไรสำหรับปี	57,205	67,172	124,377
กำไรต่อหุ้น (บาท)			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.011	0.014	0.025

รายการปรับปรุงข้างต้นมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- การปันส่วนรายได้ตามสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์ - บริษัทฯ พิจารณาว่าสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์และการขายเครื่องตกแต่งที่เกี่ยวข้องจึงปันส่วนสิ่งตอบแทนตามสัญญาให้กับอสังหาริมทรัพย์และเครื่องตกแต่งที่เกี่ยวข้องในสัดส่วนที่มีความสัมพันธ์กับราคาขายแบบเอกเทศ และรับรู้รายได้เมื่อกิจการได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และส่งมอบเครื่องตกแต่งให้แก่ลูกค้า จากเดิมที่รับรู้รายได้ทั้งจำนวนเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งจัดประเภทต้นทุนค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเครื่องตกแต่งดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเกิดรายการ

- คำนายหน้าง่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า - บริษัทฯพิจารณาว่าค่านายหน้าที่ย้ายไปเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าจะต้องบันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา จากเดิมที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเกิดรายการ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้

- ก) รายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
- บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายได้จากการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและรายได้จากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยเมื่อกิจการได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว กล่าวคือ เมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าหลังจากได้รับชำระจากลูกค้าครบถ้วนแล้ว
- บริษัทฯปันส่วนสิ่งตอบแทนตามสัญญาให้กับอสังหาริมทรัพย์และเครื่องตกแต่งที่เกี่ยวข้องในสัดส่วนที่มีความสัมพันธ์กับราคาขายแบบเอกเทศ และรับรู้รายได้เมื่อกิจการได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และส่งมอบเครื่องตกแต่งให้แก่ลูกค้า โดยแสดงตามมูลค่าที่ได้รับหรือคาดว่าจะได้รับสำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบ ซึ่งไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
- ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า**
- บริษัทฯบันทึกค่านายหน้าที่ย้ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง
- ข) รายได้ค่าบริการ
- รายได้ค่าบริการรับรู้เป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้ว
- ค) รายได้จากค่าเช่า
- รายได้จากค่าเช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคารพักอาศัยจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า
- ง) รายได้จากสัญญาเช่าการเงิน
- บริษัทฯรับรู้รายได้จากสัญญาเช่าการเงินตามอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง
- จ) รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟและกีฬา
- บริษัทย่อยรับรู้รายได้ค่าสมาชิกสนามกอล์ฟและกีฬาเป็นรายได้ตามระยะเวลาของอายุสัญญาสมาชิก

ณ) ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

5.2 ต้นทุนการขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ในการคำนวณหาต้นทุนขายที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ให้กับที่ดิน บ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายแล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนตามรายได้จากการขายที่ได้บันทึกไว้

ต้นทุนการพัฒนาแสดงตามราคาทุนซึ่งประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภคและค่าก่อสร้าง

5.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

5.4 เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าซึ่งเป็นหน่วยลงทุนแสดงตามมูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหลักทรัพย์ดังกล่าวเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุน

บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของหน่วยลงทุน

5.5 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

5.6 ด้านทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้าคงเหลือ

ต้นทุนอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนสุทธิจากสำรองเพื่อผลขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุนดังนี้

- ที่ดิน - ราคาทุนของที่ดินบันทึกโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักโดยแยกที่ดินตามแต่ละโครงการ
- งานระหว่างก่อสร้าง - ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนงานก่อสร้างงานสาธารณูปโภคส่วนกลางและดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุนของโครงการ (ถ้ามี) โดยต้นทุนงานก่อสร้างและงานสาธารณูปโภคจะบันทึกตามที่เกิดขึ้นจริง

สินค้าคงเหลือแสดงมูลค่าตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนดังกล่าววัดมูลค่าตามวิธีเข้าก่อนออกก่อน

5.7 เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

5.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้นบริษัทจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 2 - 5 ปีสำหรับเครื่องตกแต่งและงานระบบอาคาร 20 ปีสำหรับงานปรับปรุงอาคาร และ 40 - 50 ปี สำหรับอาคาร ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทที่ดิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

5.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณเป็นดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	-	5 - 50 ปี
อาคารสำนักงานขาย	-	5 และ 20 ปี
เครื่องจักรและอุปกรณ์	-	2 - 5 ปี
เครื่องตกแต่งอุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน	-	2 - 10 ปี
ยานพาหนะ	-	3 - 10 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ (ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น) จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

5.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	-	3 - 10 ปี
----------------------	---	-----------

5.11 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานาน ในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

อัตราการจัดตั้งเป็นราคาทุนของสินทรัพย์คำนวณจากอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีของเงินกู้ยืมเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ

5.12 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุม ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

5.13 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะต่ำกว่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

5.14 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินและส่วนปรับปรุงการพัฒนาหรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นของบริษัทฯ และบริษัทย่อย หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการค้าขายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการค้าขายของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการค้าขายของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการค้าขายที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการค้าขายครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการค้าขายต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการค้าขายของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการค้าขายของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

5.15 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทและบริษัทย่อย เงินที่บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทและบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็น โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในกำไรหรือขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อกิจการรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง

5.16 ประมวลการหนี้สิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้วและมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้นและบริษัทฯ และบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.17 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น หากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

5.18 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทฯ ได้โอนหรือรับความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่บันทึกในงบแสดงฐานะการเงิน ที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต (ทั้งของธนาคารและคู่สัญญา) สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ฝ่ายบริหารต้องประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งาน และต้องทำการทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่ได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

การประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจ โดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจากราชการของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากราชการของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้น เงินเดือนในอนาคต อัตราณณะ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

7. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>				
(ตัดออกจากรวมการเงินรวมแล้ว)				
รายได้ค่าบริการจัดการส่วนกลาง	-	-	1	1
รายได้อื่น	-	-	4	5
ซื้อสินทรัพย์ (หมายเหตุ 15)	-	-	92	-
รับโอนกิจการ (หมายเหตุ 1.2)	-	-	-	406
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการ	6	6	6	6

รายการระหว่างกันของบริษัทร่วมกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีนโยบายการกำหนดราคาดังนี้

- ค่าบริการจัดการส่วนกลาง ค่าเช่าพื้นที่อาคารและค่าบริการ และการรับโอนกิจการ เป็นไปตามเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกัน
- รายได้อื่นเป็นไปตามเกณฑ์ที่คิดกับบุคคลทั่วไป
- ค่าซื้อสินทรัพย์เป็นไปตามราคาที่ตกลงกัน

ลักษณะความสัมพันธ์

รายชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์	เกี่ยวข้องโดย
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ รีเสิร์ช จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท ซีเอสอาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด (จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีเมื่อ วันที่ 20 มิถุนายน 2560)	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน
บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ โซลัน นิวเวิลด์ จำกัด	บริษัทย่อย	ถือหุ้นทางตรงและมีผู้บริหารร่วมกัน

รายชื่อบริษัท	ความสัมพันธ์	เกี่ยวข้อง โดย
กลุ่มบุคคลผู้เกี่ยวข้องของบริษัท กรุงเทพ โทรคมนาคมและวิทยุ จำกัด	บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ผู้ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อม

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 10)				
บริษัทย่อย	-	-	10,196	6,165
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย				
บริษัทย่อย	-	-	-	20,000
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	-	785
เจ้าหนี้อื่น (หมายเหตุ 19)				
บริษัทย่อย	-	-	6,703	710
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	42	-	42	-
รวม	42	-	6,745	710
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	63	63
เงินประกัน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,393	1,393	1,393	1,393
เงินรับล่วงหน้า				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	340	1,828	340	1,828

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับชำระเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยทั้งจำนวนแล้ว (31 ธันวาคม 2560: เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยจำนวน 20 ล้านบาท เป็นเงินให้กู้ยืมเพื่อใช้ในการดำเนินงานให้บริการสนามกอล์ฟของบริษัทย่อย โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม)

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 การเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

เงินให้กู้ยืม	(หน่วย: พันบาท)		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่		ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2560	เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ลดลง ระหว่างปี
บริษัท อีทีเออร์น สตาร์ รีซอร์ส จำกัด	20,000	19,000	(39,000)
	20,000	19,000	(39,000)

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ผลประโยชน์ระยะสั้น	46,061	39,773	43,097	36,421
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	5,449	6,101	5,281	5,965
รวม	51,510	45,874	48,378	42,386

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินสด	1,934	1,198	373	213
เงินฝากธนาคาร	196,779	136,572	152,804	131,025
รวม	198,713	137,770	153,177	131,238

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินฝากกระแสรายวัน เงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากประจำที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา โดยมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.10 ถึง 1.10 ต่อปี (2560: ร้อยละ 0.10 ถึง 1.00 ต่อปี)

9. เงินลงทุนชั่วคราว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2561		2560	
	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	จำนวนเงิน	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
เงินฝากประจำ อายุ 12 เดือน	43	1.10	43	1.10
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	68,351		140,349	
บวก: กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า หน่วยลงทุน	(424)		174	
รวม	67,970		140,566	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในกองทุนเปิดทหารไทย ธนพลัส (TMBTHANAPLUS) ประเภทกองทุนรวมตราสารหนี้ ซึ่งเน้นลงทุนในตราสารหนี้ที่ออกหรือค้ำประกันโดยรัฐบาล สถาบันการเงิน หรือบริษัทเอกชน ทั้งในประเทศและต่างประเทศ

10. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	801	498	505	454
ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน	797	449	655	214
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	258	44	214	-
รวมลูกหนี้การค้า	1,856	991	1,374	668
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 7)	-	-	10,196	6,165
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,668	985	1,668	905
รายได้ค้างรับ	9,812	9,573	9,812	9,573
เงินทดรองจ่าย	3,750	1,120	3,699	1,080

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ดอกเบี้ยค้างรับ	1	1	1	1
รวมลูกหนี้อื่น	15,231	11,679	25,376	17,724
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(8,780)	(8,860)	(8,780)	(8,780)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	6,451	2,819	16,596	8,944
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	8,307	3,810	17,970	9,612

11. ดัชนีพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสินค้ายกเหลือ

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ที่ดิน	1,728,358	1,506,412	1,726,628	1,505,602
งานระหว่างก่อสร้าง	864,576	1,227,609	864,576	1,227,609
รวม	2,592,934	2,734,021	2,591,204	2,733,211
หัก: สำรองค่าเผื่อผลขาดทุนจากการ				
ลดลงของมูลค่าโครงการ	(6,064)	(6,228)	(6,064)	(6,228)
ดัชนีพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	2,586,870	2,727,793	2,585,140	2,726,983
สินค้ายกเหลืออื่น	945	649	-	-
รวม	2,587,815	2,728,442	2,585,140	2,726,983

บริษัทฯ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 1,935 ล้านบาท (2560: 1,942 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 31 ล้านบาท (2560: 16 ล้านบาท)

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการของบริษัทฯ

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
มูลค่าประมาณของโครงการที่เปิดดำเนินการอยู่และ		
เริ่มมีการทำสัญญาแล้ว	10,922	10,266
จำนวนเงินที่ได้ทำสัญญาจะซื้อขายซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	9,420	7,781

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวมและ
งบการเงินเฉพาะกิจการ

	2561	2560
ร้อยละของยอดขายรวมของโครงการที่ปิดดำเนินการอยู่	86.24	75.79
จำนวนเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ยังไม่ได้รับรู้เป็นรายได้*	1,883	588

* รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคต ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้ในอีก 1 - 2 ปี

12. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงิน / เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน

เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2550 บริษัทฯทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารศูนย์การค้ากับบริษัทแห่งหนึ่ง มีระยะเวลาเช่า 25 ปี 5 เดือน นับจากวันที่ 23 สิงหาคม 2550 โดยมีค่าเช่าทั้งหมดรวมจำนวนเงิน 97.3 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้รับค่าเช่าตามสัญญา ณ วันจดทะเบียนรวมจำนวน 24 ล้านบาท และส่วนที่เหลือได้รับค่าเช่างวดแรกสำหรับระยะเวลาเช่า 17 เดือน ในอัตรา 2.4 ล้านบาท จากนั้นเป็นค่าเช่ารายปี โดยปีที่ 2 - 5 ค่าเช่าปีละ 2.4 ล้านบาท จากนั้นอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี บริษัทฯรับรู้รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าโดยวิธีการบันทึกส่วนค่าเช่าทั้งหมดตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและอาคารศูนย์การค้าโดยมีรายละเอียดดังนี้

- 12.1 ค่าเช่าอาคารทั้งหมดตามสัญญาคิดเป็นจำนวน 64.2 ล้านบาท โดยบริษัทฯได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าอาคาร ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 15.8 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 66 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯรับรู้เป็นค่าเช่าอาคารตามสัญญาเช่าทางการเงินซึ่งมีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าทางการเงินคงเหลือดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า	1,917	7,858	20,028	29,803
รายได้ทางการเงินรับรู้	(88)	(294)	(303)	(685)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต้นที่ ลูกหนี้ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	1,829	7,564	19,725	29,118

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่า	1,917	7,666	22,137	31,720
รายได้ทางการเงินรับรู้	(93)	(316)	(369)	(778)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต้นที่ ถูกหนี้อาจตามสัญญาเช่า	1,824	7,350	21,768	30,942

- 12.2 ค่าเช่าที่ดินทั้งหมดตามสัญญาเช่าคิดเป็นจำนวน 33.1 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ได้รับเงินล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน ณ วันจดทะเบียนเช่าคิดเป็นจำนวน 8.2 ล้านบาท และส่วนที่เหลือรับชำระในอัตราร้อยละ 34 ของค่าเช่าแต่ละปีตามสัญญาข้างต้น บริษัทฯ ทยอยรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าดำเนินงานตลอดอายุสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวมและ

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	2561	2560
จำนวนเงินขั้นต้นที่ลูกหนี้อาจตามสัญญาเช่า ดำเนินงานคงเหลือ		
ภายใน 1 ปี	987	987
1 - 5 ปี	4,048	3,950
เกินกว่า 5 ปี	10,318	11,404
รวม	15,353	16,341
บวก: เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน (สุทธิจากการรับรู้รายได้)	4,501	4,827
รายได้ค่าเช่าที่ดินรอการรับรู้ในอนาคต	19,854	21,168

13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อบริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		สุทธิ	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บริษัท อีทีเออร์ สตรีมส์ จำกัด	500,000	500,000	81.30	81.30	409,374	409,374	-	(6,974)	409,374	402,400
บริษัท อีทีเออร์ สตรีมส์ โฮลดิ้ง										
นิวยอร์ก จำกัด	160,000	160,000	60.00	60.00	96,000	96,000	-	-	96,000	96,000
					505,374	505,374	-	(6,974)	505,374	498,400

เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2560 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ซีสตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ส์ จำกัด ครั้งที่ 2/2560 ได้มีมติอนุมัติการเลิกกิจการของบริษัทย่อย โดยบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2560 และจดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2560

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯมีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟคงเหลือจำนวน 326 หน่วยสมาชิก (2560: 326 หน่วยสมาชิก) ซึ่งบริษัทฯ ไม่ได้บันทึกบัญชีสิทธิสมาชิกสนามกอล์ฟดังกล่าวไว้ในงบการเงิน เนื่องจากบริษัทฯ ได้รับสิทธิสมาชิกดังกล่าวจากการลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งโดยไม่คิดมูลค่า

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	อาคารและ		
	ส่วนปรับปรุง		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561:			
ราคาทุน	1,000,467	709,186	1,709,653
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(480,762)	(480,762)
หัก: ค่าเพื่อการด้อยค่า	(70,009)	(695)	(70,704)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	930,458	227,729	1,158,187
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560:			
ราคาทุน	1,003,047	702,758	1,705,805
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(483,120)	(483,120)
หัก: ค่าเพื่อการด้อยค่า	(72,160)	-	(72,160)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	930,887	219,638	1,150,525

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	อาคารและ ส่วนปรับปรุง		
	ที่ดิน	อาคาร	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561:			
ราคาทุน	1,000,467	752,111	1,752,578
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(482,723)	(482,723)
หัก: ค่าเพื่อการด้อยค่า	(70,009)	(695)	(70,704)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	930,458	268,693	1,199,151
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560:			
ราคาทุน	1,003,047	745,683	1,748,730
หัก: ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(484,057)	(484,057)
หัก: ค่าเพื่อการด้อยค่า	(72,160)	-	(72,160)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	930,887	261,626	1,192,513

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2561 และ 2560 แสดงได้
ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,150,525	1,298,319	1,192,513	952,383
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	24,714	55,139	24,714	53,814
รับโอนกิจการ - มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่โอน (หมายเหตุ 1.2)	-	-	-	389,379
โอนออก - มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่โอน	(5,356)	(865)	(5,356)	(865)
โอนออกเป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และสินค้างเหลือ - มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
ณ วันที่โอน	-	(192,765)	-	(192,765)
จำหน่ายและตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตาม บัญชี ณ วันที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	(75)	(48)	(75)	(4)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ค่าเพื่อการด้อยค่า	(695)	-	(695)	-
โอนกลับค่าเพื่อการด้อยค่า	2,150	648	2,150	648
ค่าเสื่อมราคา	(13,076)	(9,903)	(14,100)	(10,077)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,158,187	1,150,525	1,199,151	1,192,513
รายได้ค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	34,095	32,083	34,095	29,265

รายได้ค่าเช่าในอนาคตสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
ภายใน 1 ปี	35,095	16,907
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	13,778	4,297

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ที่ดิน	1,293,678	1,251,138	1,293,678	1,251,138
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	208,046	235,160	208,046	235,160

มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินเปล่า และเกณฑ์ราคาตลาดหรือเกณฑ์มูลค่าบังคับขายสำหรับที่ดินพร้อมอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร

จากผลการประเมินการด้อยค่าในปี 2561 บริษัทฯ ได้กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวนรวม 2 ล้านบาท (2560: 1 ล้านบาท) ที่เคยรับรู้ในอดีตนางบการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุนสำหรับปี โดยกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินของบริษัทฯ และรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจำนวน 1 ล้านบาทของสิ่งปลูกสร้างให้เข้าของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ รับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อจากบริษัทย่อยในระหว่างปีจำนวน 9 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะกิจการ ตามรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 15

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ได้นำที่ดินซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 82 ล้านบาท (2560: 85 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม							
	ที่ดินและ ส่วนปรับปรุง ที่ดิน	อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง	เครื่องจักร และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง สำนักงาน	เครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	สินทรัพย์ ระยะยาวก่อสร้าง	รวม
รวมรวม								
1 มกราคม 2560	156,168	429,559	44,781	12,411	21,050	32,330	2,451	698,750
ซื้อเพิ่ม	-	1,085	754	1,464	2,752	2,941	9,436	18,432
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(19)	(1,445)	(1,487)	(777)	(601)	-	(4,329)
โอนเข้า (ออก)	-	3,430	38	1,272	250	-	(6,244)	(1,254)
31 ธันวาคม 2560	156,168	434,055	44,128	13,660	23,275	34,670	5,643	711,599
ซื้อเพิ่ม	731	14,820	1,521	2,566	3,896	575	26,132	50,241
จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	-	(314)	(434)	(1,285)	(325)	-	(2,358)
โอนเข้า (ออก)	2,580	8,417	(749)	175	33	748	(5,518)	5,686
31 ธันวาคม 2561	159,479	457,292	44,586	15,967	25,919	35,668	26,257	765,168
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
1 มกราคม 2559	737	244,446	37,911	11,124	16,797	16,073	-	327,088
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	7,102	2,196	1,403	1,739	4,650	-	17,090
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	(17)	(1,407)	(1,466)	(759)	(597)	-	(4,246)
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่โอนเข้า	-	-	-	-	3	-	-	3
31 ธันวาคม 2560	737	251,531	38,700	11,061	17,780	20,126	-	339,935
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	8,464	2,225	1,145	2,161	5,156	-	19,151
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่จำหน่ายและตัดจำหน่าย	-	-	(301)	(337)	(1,282)	(325)	-	(2,245)
ค่าเสื่อมราคาสะสมสำหรับ ส่วนที่โอนเข้า (ออก)	-	213	(10)	-	(2)	9	-	210
31 ธันวาคม 2561	737	260,208	40,614	11,869	18,657	24,966	-	357,051
ค่าเสื่อมค่าเฉลี่ย								
1 มกราคม 2560	-	3,680	-	-	-	-	-	3,680
31 ธันวาคม 2560	-	3,680	-	-	-	-	-	3,680
31 ธันวาคม 2561	-	3,680	-	-	-	-	-	3,680
มูลค่าสุทธิตามบัญชี								
31 ธันวาคม 2560	155,431	178,844	5,428	2,599	5,495	14,544	5,643	367,984
31 ธันวาคม 2561	158,742	193,404	3,972	4,098	7,262	10,702	26,257	404,437
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี								
2560 (3 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนขายและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								17,090
2561 (3 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนขายและบริการ ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)								19,151

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงิน 156 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 47 ล้านบาท) (2560: 156 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 47 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 3 ล้านบาท (2560: 3 ล้านบาท) ไปค้าประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

16. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ - ราคาทุน	11,976	9,732	10,938	8,694
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(6,974)	(5,968)	(6,077)	(5,212)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	5,002	3,764	4,861	3,482

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ราคาตามบัญชีต้นปี	3,764	1,417	3,482	1,314
ซื้อเพิ่ม	2,244	1,547	2,244	1,191
รับโอนกิจการ - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน(หมายเหตุ 1.2)	-	-	-	11
โอนเข้า - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่โอน	-	1,608	-	1,608
ตัดจำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ตัดจำหน่าย	-	(1)	-	(1)
ค่าตัดจำหน่าย	(1,006)	(807)	(865)	(641)
ราคาตามบัญชีปลายปี	5,002	3,764	4,861	3,482

17. ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ที่ดิน	1,354,169	1,245,349	1,204,603	1,095,783
ต้นทุนการพัฒนา	37,000	36,529	37,000	36,529
รวม	1,391,169	1,281,878	1,241,603	1,132,312

การกระทบยอดมูลค่าตามบัญชีของที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาสำหรับปี 2561 และ 2560 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,281,878	1,134,554	1,132,312	984,988
ซื้อเพิ่ม - ราคาทุน	382,506	385,396	382,506	385,396
โอนเข้า - ราคาทุน	-	142,261	-	142,261
โอนออก - ราคาทุน	(273,215)	(380,333)	(273,215)	(380,333)
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,391,169	1,281,878	1,241,603	1,132,312

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่ดินรอการพัฒนาส่วนหนึ่งจำนวน 0.5 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 0.2 ล้านบาท) (2560: 0.5 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 0.2 ล้านบาท)) เป็นที่ดินที่ถือกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่าง บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าต้นทุนของที่ดินตามส่วนที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯได้นำที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนาซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 643 ล้านบาท (2560: 636 ล้านบาท) ไปค้ำประกันสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคาร

18. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)			
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2561	2560
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	MLR - 1.75	-	372,200
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	MLR - 2.25	-	315,550
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	MLR - 2.70	133,483	-
รวม		133,483	687,750

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารพาณิชย์ค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่กล่าวใน
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 11, 14, 15 และ 17

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	32,384	45,487	30,966	44,289
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 7)	42	-	6,745	710
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	33,360	16,192	32,547	15,559
รวม	65,786	61,679	70,258	60,558

20. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	574,857	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(111,045)	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	463,812	-

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวมและ
งบการเงินเฉพาะกิจการ

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561

บวก : กู้เพิ่ม

หัก : จ่ายชำระ

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

1,156,610

(581,753)

574,857

สาระสำคัญของวงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังนี้

วงเงินสินเชื่อรวม : 2,445 ล้านบาท

อัตราดอกเบี้ย : MLR - 1.75%, MLR - 2.50% และ MLR - 3.05%

กำหนดชำระดอกเบี้ย : รายเดือน

กำหนดชำระคืนเงินต้น : ชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละ 70 ของราคาห้องชุดที่เป็นหลักประกันของแต่ละสัญญาที่มีการโอนกรรมสิทธิ์และต้องชำระคืนเงินต้นทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 48 - 60 เดือน นับจากวันที่ลงนามในสัญญาเงินกู้หรือวันที่เบิกเงินกู้ครั้งแรก

ภายใต้สัญญาสินเชื่อเงินกู้ยืมข้างต้นระบุให้บริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดต่าง ๆ ในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาและการนำสินทรัพย์ไปเป็นหลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาสินเชื่อกับธนาคารที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนรวม 1,288 ล้านบาท (2560: 860 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 11

21. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
เงินประกันผลงาน	31,148	40,820	31,148	40,820
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	19,999	7,331	18,108	6,413
รวม	51,147	48,151	49,256	47,233

22. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินขาดทุนพนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานต้นปี	20,100	16,828	15,296	13,254
รับโอนกิจการ (หมายเหตุ 1.2)	-	-	-	587
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	3,928	2,768	3,046	2,103
ต้นทุนดอกเบี้ย	490	349	362	284
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตาม				
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ				
ด้านประชากรศาสตร์	-	3,261	-	1,757
ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติ				
ทางการเงิน	-	(281)	-	(386)
ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์	-	(2,825)	-	(2,825)
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(516)	-	(516)	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานปลายปี	24,002	20,100	18,188	15,296

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	3,928	2,768	3,046	2,103
ต้นทุนดอกเบี้ย	490	349	362	284
รวมค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน	4,418	3,117	3,408	2,387

ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรับรู้ในค่าใช้จ่ายในการบริหารในส่วนของกำไรหรือขาดทุนทั้งจำนวน

บริษัทและบริษัทย่อยคาดว่าจะจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานภายใน 1 ปีข้างหน้าเป็นจำนวนประมาณ 0.46 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 0.09 ล้านบาท) (2560: 2.71 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 2.71 ล้านบาท))

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ระยะเวลาเฉลี่ยล่วงหน้าในการจ่ายชำระผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยประมาณ 10 - 11 ปี (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 11 ปี) (2560: 10 - 11 ปี งบการเงินเฉพาะกิจการ: 11 ปี)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	2.65 - 2.71	2.65 - 2.71
อัตราการขึ้นเงินเดือนเฉลี่ยในอนาคต	4 - 6	4 - 6
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)	0 - 35	0 - 35

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%	เพิ่มขึ้น 1%	ลดลง 1%
อัตราคิดลด	(2)	2	(1)	1
อัตราการขึ้นเงินเดือน	2	(2)	2	(1)
	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%	เพิ่มขึ้น 10%	ลดลง 10%
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(1)	1	(1)	1

เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2561 สภานิติบัญญัติแห่งชาติได้มีมติผ่านร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับใหม่ ซึ่งกฎหมายดังกล่าวกำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้าง สำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วันสุดท้าย การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน และมีผลกระทบให้บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเพิ่มขึ้น 4 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 3 ล้านบาท) บริษัทและบริษัทย่อยจะบันทึก

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายทันทีในงบกำไรขาดทุนของงวดที่มีการเปลี่ยนแปลง

23. ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวมและ
งบการเงินเฉพาะกิจการ

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 - ตามที่รายงานไว้เดิม

-

ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีจากการปรับใช้มาตรฐาน

การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

(หมายเหตุ 4)

3,867

เพิ่มขึ้นระหว่างปี

106,145

รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในระหว่างปี

(17,143)

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

92,869

24. เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวม

งบการเงินเฉพาะกิจการ

2561

2560

2561

2560

เงินรับล่วงหน้าค่าก่อสร้างทรัพย์สิน

286,822

64,843

283,337

62,098

รายได้รับล่วงหน้าค่าเครื่องตกแต่ง

5,038

-

5,038

-

รวม

291,860

64,843

288,375

62,098

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีรายได้รับล่วงหน้าค่าเครื่องตกแต่งสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

งบการเงินรวมและ

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 - ตามที่รายงานไว้เดิม

-

เพิ่มขึ้นระหว่างปี

34,092

รับรู้เป็นรายได้ในระหว่างปี

(29,054)

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

5,038

25. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทฯ ได้จัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ให้กับ กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ ครั้งที่ 1 จำนวน 150,000,000 หน่วย (ESOP ครั้งที่ 1) โดยมีรายละเอียดดังนี้

จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออก:	150,000,000 หน่วย
จำนวนหุ้นที่รองรับการใช้สิทธิ:	ไม่เกิน 150,000,000 หุ้น
อายุใบสำคัญแสดงสิทธิ:	ไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
ราคาจัดสรร:	ไม่คิดมูลค่าหน่วยละ 0 บาท (ศูนย์บาท)
ราคาการใช้สิทธิ:	1.05 บาทต่อหุ้นสามัญ
อัตราการใช้สิทธิ:	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ต่อ 1 หุ้นสามัญ (เปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
วันกำหนดการใช้สิทธิ:	วันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน และธันวาคม ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ ยกเว้นใน กรณีวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย สามารถใช้สิทธิได้ 15 วันทำการก่อนวันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิหมดอายุ โดย กำหนดการใช้สิทธิครั้งแรกในเดือนมิถุนายน 2558
ระยะเวลาการใช้สิทธิ:	

การใช้สิทธิครั้งที่ 1

ภายใน 12 เดือน นับแต่วันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้ไม่เกิน ร้อยละ 40 ของจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยสามารถใช้สิทธิได้ในวันกำหนดการใช้สิทธิตลอดอายุ ใบสำคัญแสดงสิทธิ

การใช้สิทธิครั้งที่ 2

หลังจาก 12 เดือนแต่ไม่เกิน 24 เดือน นับแต่วันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ สามารถใช้สิทธิได้อีกร้อยละ 30 ของจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยสามารถใช้สิทธิได้ในวัน กำหนดการใช้สิทธิตลอดอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ

การใช้สิทธิครั้งที่ 3

เมื่อพ้น 24 เดือน นับแต่วันออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิได้โดย ไม่จำกัด โดยสามารถใช้สิทธิได้ในวันกำหนดการใช้สิทธิตลอดอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ

มูลค่ายุติธรรมโดยประมาณของสิทธิซื้อหุ้นที่สามารถใช้สิทธิได้ในครั้งที่ 1, ครั้งที่ 2 และครั้งที่ 3 เท่ากับ 0.00 บาท, 0.05 บาท และ 0.01 บาท ตามลำดับ จำนวนโดยใช้แบบจำลองการกำหนดราคาสิทธิตามแบบจำลอง Black-scholes Merton ข้อมูลนำเข้าแบบจำลอง ได้แก่ ราคาหุ้น ณ วันที่กำหนดราคา ซึ่งเท่ากับ 0.93 บาท ราคาใช้สิทธิเท่ากับ 1.05 บาท ความคาดหวังก่ออัตราการจ่ายเงินปันผลร้อยละ 3 อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ 3 ปี และอัตราดอกเบี้ยปลอดความเสี่ยงร้อยละ 1.45, 1.46 และ 1.50 ตามลำดับ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 ใบสำคัญแสดงสิทธิภายใต้โครงการ ESOP ครั้งที่ 1 ได้หมดอายุลงแล้ว และตลอดทั้งโครงการไม่มีผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิมาใช้สิทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯมีส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์จำนวน 1 ล้านบาท (2560: 1 ล้านบาท)

26. ดำรงตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน ดำรงตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลได้

ในระหว่างปี 2561 บริษัทฯได้จัดสรรกำไรสำหรับปีเป็นสำรองตามกฎหมายแล้วจำนวนทั้งสิ้น 6 ล้านบาท (2560: 20 ล้านบาท)

27. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ค่าที่ดินและค่างานก่อสร้างระหว่างปี	803,354	1,723,427	803,354	1,723,427
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
และสินค้าคงเหลือ	274,881	43,783	275,117	43,978
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่น				
ของพนักงาน	160,957	157,991	132,927	128,868
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	33,009	27,801	26,100	20,328
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	163,342	186,349	161,758	184,600
ต้นทุนสินค้าอื่นที่เกิดขึ้นและรับรู้ในปี	6,218	6,285	-	-

28. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	-	-	-	-
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของปีก่อน	-	(32)	-	(32)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	31,803	(36,993)	30,173	(36,965)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	31,803	(37,025)	30,173	(36,997)

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไร				
 หรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลัก				
 คณิตศาสตร์ประกันภัย	-	(31)	-	186

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	144,721	367,715	154,549	368,928
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล				
 คูณอัตราภาษี	28,944	73,543	30,910	73,786

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
นิติบุคคลของปีก่อน	-	(32)	-	(32)
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	702	1,183	498	3,246
รายได้ที่ต้องเสียภาษีเพิ่มเติม	389	-	389	-
รายจ่ายฝ่ายทุนที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(192)	(192)	(192)	(192)
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(1,934)	(108,710)	(192)	(106,655)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ที่ไม่รวมหักภาษีเงินได้	85	(35)	85	(35)
ขาดทุนสะสมทางภาษี	5,134	4,122	-	-
อื่น ๆ	(1,325)	(6,904)	(1,325)	(7,115)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน				
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	31,803	(37,025)	30,173	(36,997)

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญ	1,487	1,487	1,487	1,487
ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าสินค้างเหลือ	1,213	1,246	1,213	1,246
ค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินทรัพย์	14,141	14,432	15,973	14,432
รายได้รับล่วงหน้าค่าเครื่องตกแต่ง	1,008	-	1,008	-
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่าที่ดิน	914	979	914	979
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	4,801	4,020	3,638	3,059
ขาดทุนสะสมทางภาษียกไป	12,967	29,053	12,967	29,053
อื่น ๆ	1,076	757	1,076	757
รวม	37,607	51,974	38,276	51,013

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ถูกหักตามสัญญาชำระเงิน	5,824	6,188	5,824	6,188
ต้นทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	18,574	-	18,574	-
รวม	24,398	6,188	24,398	6,188

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อยมีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 42 ล้านบาท (2560: 78 ล้านบาท) ที่บริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัทย่อยอาจไม่มีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้

รายละเอียดวันสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ของรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นของบริษัทย่อยแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
31 ธันวาคม 2562	3	20	-	-
31 ธันวาคม 2563	4	4	-	-
31 ธันวาคม 2564	16	16	-	-
31 ธันวาคม 2565	19	19	-	-
	42	59	-	-

29. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น				
ของบริษัทฯ (พันบาท)	115,449	406,046	124,377	405,924
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ย				
ถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	5,022,246	5,022,246	5,022,246	5,022,246
กำไรต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	0.023	0.081	0.025	0.081

ไม่มีการแสดงกำไรต่อหุ้นปรับลดในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เนื่องจากเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2561 ใบสำคัญแสดงสิทธิภายใต้โครงการ ESOP ครั้งที่ 1 ได้หมดอายุลงแล้ว และตลอดทั้งโครงการ ไม่มีผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิมาใช้สิทธิ

30. ข้อมูลทางการเงินจำแนกส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน บริษัทและบริษัทย่อยจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

- (1) ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- (2) ส่วนงานธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ
- (3) ส่วนงานธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อยใช้เกณฑ์ในการกำหนดราคาระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 7

ข้อมูลรายได้และกำไรขั้นต้นของส่วนงานของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า									
	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการสนามกอล์ฟ		ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์		รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน		รวม	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560
รายได้										
รายได้จากลูกค้าภายนอก	1,621	2,516	51	48	34	32	-	-	1,706	2,596
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	1	2	-	-	(1)	(2)	-	-
รวมรายได้	1,621	2,516	52	50	34	32	(1)	(2)	1,706	2,596

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า									
	ธุรกิจพัฒนา		ธุรกิจให้บริการ		ธุรกิจให้เช่า		รายการปรับปรุงและ		รวม	
	อสังหาริมทรัพย์		สนามกอล์ฟ		อสังหาริมทรัพย์		ตัดรายการระหว่างกัน			
	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560
ผลการดำเนินงาน										
กำไรขั้นต้นของส่วนงาน	523	750	16	14	4	9	-	-	543	773
รายได้อื่น									14	27
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย									(163)	(186)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(246)	(245)
ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์									(1)	-
โอนกลับขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินทรัพย์									2	1
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน									(4)	(2)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้									(32)	37
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย									2	1
กำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ									115	406

สินทรัพย์ของส่วนงานของบริษัทฯและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม							
	ธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจให้บริการ สนามกอล์ฟ		ธุรกิจให้เช่า อสังหาริมทรัพย์		รวม	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ								
สินค้าคงเหลือ	2,587	2,727	1	1	-	-	2,588	2,728
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	831	838	-	-	327	313	1,158	1,151
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	114	94	289	273	1	1	404	368
ที่ดินและส่วนปรับปรุงรอการพัฒนา	1,391	1,282	-	-	-	-	1,391	1,282
สินทรัพย์ส่วนกลาง							541	438
รวมสินทรัพย์ของส่วนงาน							6,082	5,967
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
ที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงิน								
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี								
และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ๆ	410	407	24	5	25	45	459	457

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

บริษัทฯและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2561 และ 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

31. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย	
		(ล้านบาท)	ต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลประกาศจ่าย จากการดำเนินงาน ของปี 2560	ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561	276	0.055
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2561		276	
เงินปันผลประกาศจ่าย จากการดำเนินงาน ของปี 2559	ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2560	201	0.040
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2560		201	

32. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯและบริษัทย่อยและพนักงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 บริษัทฯและบริษัทย่อยและพนักงานจ่ายสมทบกองทุนดังกล่าวเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 3 - 5 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหาร โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนอยุธยา จำกัด และจะถูกจ่ายให้แก่พนักงานในกรณีที่ออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทฯและบริษัทย่อย ในระหว่างปี 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 3 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 3 ล้านบาท) (2560: 2 ล้านบาท (เฉพาะของบริษัทฯ: 2 ล้านบาท))

33. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นคงเหลืออยู่ดังต่อไปนี้

- 33.1 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการว่าจ้างออกแบบโครงการและการตกแต่งภายในเป็นจำนวนเงิน 142 ล้านบาท (2560: 160 ล้านบาท)

- 33.2 บริษัทฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินสำหรับพัฒนาเป็นโครงการเพื่อขายในอนาคตเป็นจำนวนเงิน 589 ล้านบาท (2560: 2.2 ล้านบาท)
- 33.3 บริษัทฯมีภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุนซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการซื้อ โปรแกรมคอมพิวเตอร์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯจำนวน 0.6 ล้านบาท (2560: 0.2 ล้านบาท)
- 33.4 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่อาคาร อุปกรณ์ และสัญญาบริการซึ่งมีอายุสัญญาตั้งแต่ 1 ปี ถึง 3 ปี โดยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าวดังนี้

จ่ายชำระ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
ภายใน 1 ปี	18	11	16	11
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	11	-	11	-

33.5 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯคงเหลืออยู่ดังนี้

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
หนังสือค้ำประกันการจัดหาและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	152	39
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	6	7
หนังสือค้ำประกันลิฟท์	-	7
รวม	158	53

วงเงินสินเชื่อหนังสือค้ำประกันธนาคารค้ำประกัน โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ

33.6 คดีความ

เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2560 บริษัทฯและนิติบุคคลอาคารชุดโครงการแห่งหนึ่งได้มีการทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีแพ่ง ซึ่งบริษัทฯตกลงชำระเงินชดเชยจำนวนหนึ่งตามที่ได้ตั้งสำรองไว้แล้วให้แก่โจทก์ คดีจึงเป็นอันยุติ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ได้ถูกลูกค้าฟ้องร้องในคดีแพ่งโดยมีทุนทรัพย์รวมจำนวน 17 ล้านบาท (2560: 2 ล้านบาท) บริษัทฯ ได้บันทึกสำรองค่าใช้จ่ายที่อาจเกิดขึ้นจากผลสรุปของการพิจารณาคดีไว้จำนวนหนึ่งตามที่เห็นว่าเหมาะสมในงบการเงินของบริษัทฯ แล้ว ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่า เมื่อคดีถึงที่สุดจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อฐานะการเงินของบริษัทฯ

34. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนชั่วคราว	68	-	-	68
สินทรัพย์ที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,189	313	1,502

35. เครื่องมือทางการเงิน

35.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และเงินกู้ยืมระยะยาว บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดหรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561							
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	
							(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	199	-	199	0.10 - 1.10
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	68	68	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	8	8	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	2	7	20	-	-	29	0.30
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	133	-	133	MLR - 2.70
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	575	-	575	MLR - 1.75, MLR - 2.50, MLR - 3.05
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	66	66	-
							(หน่วย: ล้านบาท)

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560							
อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย				
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	138	-	138	0.10 - 1.00
เงินลงทุนชั่วคราว	-	-	-	-	141	141	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย
	ภายใน	มากกว่า 1	มากกว่า	ปรับขึ้นลง	ไม่มี		
	1 ปี	ถึง 5 ปี	5 ปี	ตามราคาดาลาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม	
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	3	3	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	2	7	22	-	-	31	0.30
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	688	-	688	MLR - 1.75, MLR - 2.25
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	62	62	-

35.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯและบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สินในกรณีที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

36. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อทุนเท่ากับ 0.28:1 (2560: 0.21:1)

37. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

การจ่ายเงินปันผล

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติให้เสนอจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของบริษัทฯประจำปี 2561 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.020 บาท รวมเป็นเงินประมาณ 100 ล้านบาท เงินปันผลนี้กำหนดจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นภายในวันที่ 27 พฤษภาคม 2562 ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะต้องขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

38. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562