# *ข้อมูลทั่วไป*

บริษัท ซินเท็ค คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และที่อยู่  
จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 555/7-11ซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร และมีสำนักงานสาขาแห่งที่หนึ่งตั้งอยู่เลขที่ 61 ซอยหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

บริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2536

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทซึ่งถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 10 ของทุนที่ชำระแล้ว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | *(ร้อยละของทุนชำระแล้ว)* |
| กลุ่มพหูสูตร |  | 30.09 |

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับรับเหมาก่อสร้าง และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริการห้องพัก หรือเซอร์วิส  
อพาร์ทเม้นท์

รายละเอียดของบริษัทย่อยของบริษัท มีดังต่อไปนี้

|  |  |  | **บริษัทถือหุ้นร้อยละ** | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **ประเทศที่** | **31 มีนาคม** | **31 ธันวาคม** |
| **ชื่อกิจการ** | **ลักษณะธุรกิจ** | **กิจการจัดตั้ง** | **2563** | **2562** |
| **บริษัทย่อยทางตรง** |  |  |  |  |
| 1) บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท  แมเนจเม้นท์ จำกัด | เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า | ไทย | 68.00 | 68.00 |
| 2) บริษัท แนเชอรัล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด | บริหารบุคลากรสำหรับโรงแรมเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ | ไทย | 99.97 | 99.97 |
| 3) บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล  พาร์ทเนอร์ส จำกัด | เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า | ไทย | 60.00 | 60.00 |
| 4) บริษัท เจที เทน จำกัด \* | เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า | ไทย | 84.98 | 84.98 |
| 5) บริษัท พีที ทรี แลนด์ จำกัด \* | เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า | ไทย | 79.98 | 79.98 |
| 6) บริษัท เอ เอ็น 8 จำกัด \* | เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่า | ไทย | 79.90 | 79.90 |
|  |  |  |  |  |
| 7) บริษัท เอสเอชจี แมเนจเม้นท์  จำกัด | บริหารธุรกิจโรงแรม และ  ธุรกิจบริการ | ไทย | 70.00 | 70.00 |

**\*** ยังไม่ได้เริ่มดำเนินงานเชิงพาณิชย์

# *เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล*

1. **เกณฑ์การถือปฏิบัติ**

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นในรูปแบบย่อ และตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2560)   
เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ  
(“สภาวิชาชีพบัญชี”) และกฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562   
ซึ่งงบการเงินนี้มิได้รวมข้อมูลทางการเงินทั้งหมดตามข้อกำหนดสำหรับงบการเงินประจำปี แต่เน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรมเหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆเพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้เคยนำเสนอรายงานไปแล้วดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้จึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุด  
วันที่ 31 ธันวาคม 2562

1. **การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019**

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้  
เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทติดตาม  
ความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ  
เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

1. **สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน**

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท/บริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการปัดเศษในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้แสดงเป็นหลัก  
พันบาท/ล้านบาทเว้นแต่ที่ระบุไว้อย่างอื่น

1. **การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการ**

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลนี้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจ  
การประมาณการ และข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาลนี้ ผู้บริหารได้มีการใช้ดุลยพินิจอย่างมีนัยสำคัญในการถือปฏิบัติตามนโยบาย  
การบัญชีของกลุ่มบริษัท/บริษัท และแหล่งข้อมูลสำคัญของความไม่แน่นอนในการประมาณการ ซึ่งถือปฏิบัติเช่นเดียวกันในการจัดทำงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

* 1. **การวัดมูลค่ายุติธรรม**

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัท/บริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้  
ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม  
ตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

* ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
* ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรง (เช่น ราคาขาย) หรือโดยอ้อม (เช่น ได้มาจากราคา) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
* ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่าโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กลุ่มบริษัท/บริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิด  
การโอนขึ้น

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม อยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินดังต่อไปนี้

|  |  |
| --- | --- |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 | การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 | การวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น |
| หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 26 | เครื่องมือทางการเงิน |

1. งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 2562 ได้รวม  
   เงินลงทุนและส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมหนึ่งแห่ง ที่บันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมตาม  
   วิธีส่วนได้เสียเป็นจำนวน 0.01 ล้านบาท และ 0.01 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินรวม โดยใช้ข้อมูลจาก  
   งบการเงินของบริษัทร่วมนั้นที่จัดทำโดยผู้บริหาร รวมทั้ง บริษัทไม่มีภาระค้ำประกันใดตามกฎหมายแก่บริษัทร่วมนั้น และบริษัทได้บันทึกค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วมดังกล่าว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ   
   31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวน 10 ล้านบาท และ 10 ล้านบาท ตามลำดับ ในงบการเงินเฉพาะกิจการ และโปรดสังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 อย่างไรก็ตาม มูลค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วมดังกล่าวมีจำนวนไม่เป็นสาระสำคัญ

# *นโยบายการบัญชีที่สำคัญ*

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้สำหรับการจัดทำ  
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน และกลุ่มมาตรฐาน  
ที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ ซึ่งผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้ปฏิบัติได้อธิบายในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

**แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบ  
จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)**

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติม  
ทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว

แนวปฏิบัติทางการบัญชีดังกล่าวได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2563 และมีผลบังคับใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินของกลุ่มบริษัทที่มีรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563   
ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2563

กลุ่มบริษัทเลือกใช้มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีดังต่อไปนี้

- เลือกที่จะไม่ต้องนำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ไปในอนาคต (Forward-looking information) มาใช้วัดมูลค่าของ  
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ในกรณีที่กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

* เลือกที่จะวัดมูลค่าเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563
* เลือกที่จะไม่นำสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36  
   เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์

# *ผลกระทบของการนำมาตรฐานบัญชีใหม่มาใช้เป็นครั้งแรก*

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยนี้เป็นการอธิบายผลกระทบที่เกิดจากการที่กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐาน  
การรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน และกลุ่มมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน และฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก และนโยบายการบัญชีใหม่ที่นำมาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุฯ ข้อ 4.1

กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานทั้งสองฉบับดังกล่าวมาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 โดยใช้วิธีรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวเป็นรายการปรับปรุงกับกำไรสะสมต้นงวด (Modified retrospective) และไม่ปรับย้อนหลังงบการเงินปีก่อนที่แสดงเปรียบเทียบ ดังนั้น การจัดประเภทรายการใหม่และรายการปรับปรุงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีจะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563

1. **นโยบายการบัญชีใหม่ที่นำมาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563**
   * 1. เครื่องมือทางการเงิน
   * การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่า

* การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยขึ้นอยู่กับโมเดลธุรกิจของกลุ่มบริษัทในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงินและลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น
* การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยกลุ่มบริษัทสามารถเลือกรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยไม่สามารถโอนไปเป็นกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง
* หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย กลุ่มบริษัทสามารถเลือกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเมื่อเข้าเงื่อนไขที่กำหนด
* ตราสารอนุพันธ์จัดประเภทและวัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนยกเว้นสัญญาอนุพันธ์ที่ใช้สำหรับการป้องกันความเสี่ยง
  + ข้อกำหนดการด้อยค่ากล่าวถึงการบัญชีสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์  
    ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย หรือสินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์ที่เกิดจากภาระผูกพันวงเงินสินเชื่อและสัญญาค้ำประกันทางการเงิน โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตขึ้นก่อน   
    กลุ่มบริษัทต้องพิจารณาการเปลี่ยนแปลงในคุณภาพเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นสามระดับ ในแต่ละระดับจะกำหนดวิธีการวัดค่าเผื่อผลขาดทุนและการคำนวณวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันไป โดยมีข้อยกเว้นสำหรับลูกหนี้การค้าหรือสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 ที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ และลูกหนี้ตามสัญญาเช่าจะใช้วิธีการอย่างง่าย (Simplified approach) ในการพิจารณาค่าเผื่อผลขาดทุน
  + การบัญชีป้องกันความเสี่ยงมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงผลกระทบในงบการเงิน ซึ่งเกิดจากกิจกรรมการบริหารความเสี่ยงของกิจการที่ใช้เครื่องมือทางการเงินในการจัดการฐานะเปิดที่เกิดขึ้นจากความเสี่ยงนั้น ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุน (หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ในกรณีของเงินลงทุนในตราสารทุนที่กิจการเลือกแสดงการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) วิธีการดังกล่าวมีเป้าหมายในการแสดงถึงบริบทของเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงภายใต้การบัญชีป้องกันความเสี่ยงเพื่อให้เกิดความเข้าใจถึงวัตถุประสงค์และผลกระทบที่เกิดขึ้น
  + การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการจัดประเภทและวัดมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ณ สิ้นรอบระยะเวลารายงาน
    1. สัญญาเช่า

กรณีที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้เช่า กลุ่มบริษัทรับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาจะปันส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ซึ่งดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนตลอดอายุสัญญาเช่าเพื่อทำให้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับ  
ยอดคงเหลือของหนี้สินที่เหลืออยู่ สิทธิการใช้สินทรัพย์วัดมูลค่าโดยใช้ราคาทุน ซึ่งเป็นมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่า สิทธิการใช้สินทรัพย์จะตัดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์หรืออายุของสัญญาเช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะน้อยกว่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของหนี้สินสัญญาเช่าหากอัตรานั้นสามารถกำหนดได้ แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดไว้ กลุ่มบริษัทจะใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาระยะสั้นหรือสัญญาซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ (low-value assets) จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่านั้น

1. **ผลกระทบต่อข้อมูลทางการเงิน**

ผลกระทบของการนำมาตรฐานบัญชีใหม่มาใช้เป็นครั้งแรกที่มีต่องบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | (หน่วย:พันบาท) | | |
|  | **ข้อมูลทางการเงินรวม (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | | | | | | |
|  | **31 ธันวาคม 2562** |  | **มาตรฐาน**  **การรายงาน**  **ทางการเงิน**  **ฉบับที่ 9** |  | **มาตรฐาน**  **การรายงาน**  **ทางการเงิน**  **ฉบับที่ 16** |  | **1 มกราคม**  **2563** |
| **งบแสดงฐานะการเงิน** |  |  |  |  |  |  |  |
| **สินทรัพย์หมุนเวียน** |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินลงทุนชั่วคราว | 609,222 |  | (609,222) |  | - |  | - |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | - |  | 609,222 |  | - |  | 609,222 |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 106,980 |  | (973) |  | - |  | 106,007 |
| ลูกหนี้เงินประกันผลงานตามสัญญาก่อสร้างหมุนเวียน | 130,269 |  | (6,511) |  | - |  | 123,758 |
| **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน** |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินลงทุนเผื่อขาย | 819,368 |  | (819,368) |  | - |  | - |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น | - |  | 819,368 |  | - |  | 819,368 |
| สิทธิการเช่า - สุทธิ | 453,705 |  | - |  | (453,705) |  | - |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ | - |  | - |  | 1,083,791 |  | 1,083,791 |
| **รวมสินทรัพย์** | 2,119,544 |  | (7,484) |  | 630,086 |  | 2,742,146 |
| **หนี้สินหมุนเวียน** |  |  |  |  |  |  |  |
| ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี - สุทธิ | - |  | - |  | 40,216 |  | 40,216 |
| **หนี้สินไม่หมุนเวียน** |  |  |  |  |  |  |  |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ | - |  | - |  | 586,180 |  | 586,180 |
| ประมาณการต้นทุนในการรื้อถอน | - |  | - |  | 3,690 |  | 3,690 |
| **รวมหนี้สิน** | - |  | - |  | 630,086 |  | 630,086 |
| **กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร** | 3,409,801 |  | (7,484) |  | - |  | 3,402,317 |
| **รวมส่วนของเจ้าของ** | 2,119,544 |  | (7,484) |  | - |  | 2,112,060 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  | | |  | (หน่วย:พันบาท) | | |
|  | **ข้อมูลทางการเงิน**เฉพาะกิจการ **(ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | | | | | | |
|  | **31 ธันวาคม 2562** |  | **มาตรฐาน**  **การรายงาน**  **ทางการเงิน**  **ฉบับที่ 9** |  | **มาตรฐาน**  **การรายงาน**  **ทางการเงิน**  **ฉบับที่ 16** |  | **1 มกราคม**  **2563** |
| **งบแสดงฐานะการเงิน** |  |  |  |  |  |  |  |
| **สินทรัพย์หมุนเวียน** |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินลงทุนชั่วคราว | 608,366 |  | (608,366) |  | - |  | - |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | - |  | 608,366 |  | - |  | 608,366 |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 70,432 |  | (973) |  | - |  | 69,459 |
| ลูกหนี้เงินประกันผลงานตามสัญญาก่อสร้างหมุนเวียน | 130,269 |  | (6,511) |  | - |  | 123,758 |
| **สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน** |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินลงทุนเผื่อขาย | 819,368 |  | (819,368) |  | - |  | - |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น | - |  | 819,368 |  | - |  | 819,368 |
| สิทธิการเช่า - สุทธิ | 269,672 |  | - |  | (269,672) |  | - |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ | - |  | - |  | 545,620 |  | 545,620 |
| **รวมสินทรัพย์** | 1,898,107 |  | (7,484) |  | 275,948 |  | 2,166,571 |
| **หนี้สินหมุนเวียน** |  |  |  |  |  |  |  |
| ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี - สุทธิ | - |  | - |  | 40,216 |  | 40,216 |
| **หนี้สินไม่หมุนเวียน** |  |  |  |  |  |  |  |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ | - |  | - |  | 235,732 |  | 235,732 |
| **รวมหนี้สิน** | - |  | - |  | 275,948 |  | 275,948 |
| **กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร** | 3,635,442 |  | (7,484) |  | - |  | 3,627,958 |
| **รวมส่วนของเจ้าของ** | 1,898,107 |  | (7,484) |  | - |  | 1,890,623 |

* + 1. เครื่องมือทางการเงิน

ผลกระทบที่มีต่อกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 มีดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | (หน่วย:พันบาท) | | |
|  |  | **ข้อมูลทางการเงินรวม** |  | **ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ** | |
| กำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว) |  | 3,409,801 |  | 3,635,442 | |
|  |  |  |  |  | |
| การเพิ่มขึ้นจากค่าเผื่อผลขาดทุนลูกหนี้หมุนเวียนอื่น |  | (973) |  | (973) | |
| การเพิ่มขึ้นจากค่าเผื่อผลขาดทุนลูกหนี้เงินประกันผลงานตามสัญญาก่อสร้างหมุนเวียน |  | (6,511) |  | (6,511) | |
| การปรับปรุงกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรรจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 มาถือปฏิบัติ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 |  | (7,484) |  | (7,484) | |
| กำไรสะสมยังไม่จัดสรร ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 เฉพาะผลกระทบ จากมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 มาถือปฏิบัติ ก่อนการปรับปรุงผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ) |  | 3,402,317 |  | 3,627,958 | |

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 (วันที่ถือปฏิบัติครั้งแรก) ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินโมเดลธุรกิจที่ใช้จัดการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท และจัดประเภทรายการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินดังนี้

|  |  |  |  | | |  | (หน่วย:พันบาท) | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ข้อมูลทางการเงินรวม (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | | | | | | | | |
| **สินทรัพย์ทางการเงิน** | **มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน** |  | **มูลค่ายุติธรรม - สัญญาอนุพันธ์** |  | **มูลค่า**  **ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น** |  | **ราคาทุนตัดจำหน่าย** |  | **รวม** |
| **ณ วันที่ 1 มกราคม 2563** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | - |  | - |  | - |  | 926,504 |  | 926,504 |
| เงินลงทุนชั่วคราว | 586,735 |  | - |  | - |  | 22,487 |  | 609,222 |
| ลูกหนี้การค้า | - |  | - |  | - |  | 894,477 |  | 894,477 |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | - |  | - |  | - |  | 106,980 |  | 106,980 |
| ลูกหนี้เงินประกันผลงาน | - |  | - |  | - |  | 792,343 |  | 792,343 |
| เงินลงทุนเผื่อขาย | - |  | - |  | 819,368 |  | - |  | 819,368 |
| เงินลงทุนระยะยาว | - |  | - |  | - |  | 192 |  | 192 |
| เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน | - |  | - |  | - |  | 52,801 |  | 52,801 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | - |  | - |  | - |  | 22,372 |  | 22,372 |
|  | **586,735** |  | **-** |  | **819,368** |  | **2,818,156** |  | **4,224,259** |

|  |  |  |  | | |  | (หน่วย:พันบาท) | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ข้อมูลทางการเงินรวม (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | | | | | | | | |
| **หนี้สินทางการเงิน** | **มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน** |  | **มูลค่ายุติธรรม - สัญญาอนุพันธ์** |  | **มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น** |  | **ราคาทุนตัดจำหน่าย** |  | **รวม** |
| **ณ วันที่ 1 มกราคม 2563** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เจ้าหนี้การค้า | - |  | - |  | - |  | 392,563 |  | 392,563 |
| เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | - |  | - |  | - |  | 350,026 |  | 350,026 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - |  | - |  | - |  | 22,700 |  | 22,700 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - |  | - |  | - |  | 1,818,604 |  | 1,818,604 |
|  | **-** |  | **-** |  | **-** |  | **2,583,893** |  | **2,583,893** |

|  |  |  |  | | |  | (หน่วย:พันบาท) | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | | | | | | | | |
| **สินทรัพย์ทางการเงิน** | **มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน** |  | **มูลค่ายุติธรรม - สัญญาอนุพันธ์** |  | **มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น** |  | **ราคาทุนตัดจำหน่าย** |  | **รวม** |
| **ณ วันที่ 1 มกราคม 2563** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | - |  | - |  | - |  | 743,395 |  | 743,395 |
| เงินลงทุนชั่วคราว | 585,879 |  | - |  | - |  | 22,487 |  | 608,366 |
| ลูกหนี้การค้า | - |  | - |  | - |  | 884,927 |  | 884,927 |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | - |  | - |  | - |  | 70,432 |  | 70,432 |
| ลูกหนี้เงินประกันผลงาน | - |  | - |  | - |  | 795,443 |  | 795,443 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้น | - |  | - |  | - |  | 98,000 |  | 98,000 |
| เงินลงทุนเผื่อขาย | - |  | - |  | 819,368 |  | - |  | 819,368 |
| เงินลงทุนระยะยาว | - |  | - |  | - |  | 192 |  | 192 |
| เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน | - |  | - |  | - |  | 32,800 |  | 32,800 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | - |  | - |  | - |  | 10,985 |  | 10,985 |
|  | **585,879** |  | **-** |  | **819,368** |  | **2,658,661** |  | **4,063,908** |

|  |  |  |  | | |  | (หน่วย:พันบาท) | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** | | | | | | | | |
| **หนี้สินทางการเงิน** | **มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน** |  | **มูลค่ายุติธรรม - สัญญาอนุพันธ์** |  | **มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น** |  | **ราคาทุนตัดจำหน่าย** |  | **รวม** |
| **ณ วันที่ 1 มกราคม 2563** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เจ้าหนี้การค้า | - |  | - |  | - |  | 378,126 |  | 378,126 |
| เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | - |  | - |  | - |  | 321,197 |  | 321,197 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | - |  | - |  | - |  | 7,308 |  | 7,308 |
|  | **-** |  | **-** |  | **-** |  | **706,631** |  | **706,631** |

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายมีมูลค่าใกล้เคียงมูลค่ายุติธรรม

* + 1. สัญญาเช่า

ในการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 มาใช้เป็นครั้งแรก กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่เคยจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า เป็นสิทธิการใช้สินทรัพย์โดยมีมูลค่าเท่ากับหนี้สินตามสัญญาเช่า ปรับปรุงด้วยจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายล่วงหน้าหรือค้างจ่ายซึ่งเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในงบแสดงฐานะทางการเงินก่อนวันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก หนี้สินตามสัญญาเช่าดังกล่าววัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มดังกล่าวของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่นำมาคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ร้อยละ 3.43 ร้อยละ 4.95 และร้อยละ 6.16 ตามลำดับ

|  |  | (หน่วย:พันบาท) | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **ข้อมูลทางการเงินรวม** |  | **ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ** |
| ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่เปิดเผย  ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว) |  | 1,011,356 |  | 347,387 |
| หัก สัญญาเช่าระยะสั้นที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรง |  | (10,171) |  | (10,171) |
|  |  |  |  |  |
| หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี |  | (374,789) |  | (61,268) |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการนำมาตรฐาน การรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาปฏิบัติใช้ |  | 626,396 |  | 275,948 |
|  |  |  |  |  |
| หนี้สินสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 |  | - |  | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2563  (ยังไม่ได้ตรวจสอบ) |  | 626,396 |  | 275,948 |
|  |  |  |  |  |
| ประกอบด้วย |  |  |  |  |
| หนี้สินสัญญาเช่าหมุนเวียน |  | 40,216 |  | 40,216 |
| หนี้สินสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน |  | 586,180 |  | 235,732 |

สินทรัพย์สิทธิการใช้แบ่งตามประเภทสินทรัพย์ได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | (หน่วย:พันบาท) | | |
|  |  | **ข้อมูลทางการเงินรวม (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** |  | **ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)** |
| **ณ วันที่ 1 มกราคม 2563** |  |  |  |  |
| ที่ดิน |  | 578,645 |  | 40,474 |
| อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร |  | 472,799 |  | 472,799 |
| ยานพาหนะ |  | 32,347 |  | 32,347 |
| รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้ |  | 1,083,791 |  | 545,620 |

# *การดำเนินงานที่เป็นไปตามฤดูกาล*

ยอดรายได้ของกลุ่มบริษัท/บริษัทจากการดำเนินธุรกิจ เป็นไปตามฤดูกาลปกติตามภาวะเศรษฐกิจ

# *บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน*

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท/บริษัท หากกลุ่มบริษัท/บริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน หรือกลุ่มบริษัท/บริษัทอยู่ภายใต้  
การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการนั้นการเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ความสัมพันธ์ที่กลุ่มบริษัท/บริษัทมีกับบุคคลหรือผู้บริหารสำคัญหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

| **ชื่อกิจการ** | | **ประเทศที่จัดตั้ง/สัญชาติ** | **ลักษณะความสัมพันธ์** |
| --- | --- | --- | --- |
| **บริษัทย่อย** | |  |  |
| 1. | บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ทแมเนจเม้นท์ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 68 และมีกรรมการร่วมกัน |
| 2. | บริษัท แนเชอรัล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.97 และมีกรรมการร่วมกัน |
| 3. | บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส  จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 และมีกรรมการร่วมกัน |
| 4. | บริษัท เจที เทน จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 84.98 และมีกรรมการร่วมกัน |
| 5. | บริษัท พีที ทรี แลนด์ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 79.98 และมีกรรมการร่วมกัน |
| 6. | บริษัท เอ เอ็น 8 จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 79.90 และมีกรรมการร่วมกัน |
| 7. | บริษัท เอสเอชจี แมเนจเม้นท์ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทย่อย บริษัทถือหุ้นร้อยละ 70 และมีกรรมการร่วมกัน |
| **บริษัทร่วม** | |  |  |
| 1. | บริษัท แนเชอรัล โฮเต็ล สุขุมวิท จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทร่วม บริษัทถือหุ้นร้อยละ 25 |
| **การร่วมค้า** | |  |  |
| 1. | กิจการร่วมค้า สยามซินเท็ค - วิจิตรภัณฑ์  - กรุงธน | ไทย | เป็นกิจการร่วมค้า บริษัทมีสัดส่วนร่วมค้าร้อยละ 51 และจดทะเบียนเลิกกิจการแล้ว |
| **บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน** | |  |  |
| 1. | บริษัท ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด  (มหาชน) | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทถือหุ้นร้อยละ 0.49 |
| 2. | บริษัท ไมวาน (ประเทศไทย) จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นผู้ร่วมค้าของกิจการร่วมค้า ซินเท็ค-ไมวาน |
| 3. | บริษัท สยาม ซินเทค แพลนเนอร์ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทโดยมีกรรมการร่วมกัน |
| 4. | บริษัท เทท เอ็นเตอร์ไพร้ซ์ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีผู้ถือหุ้นร่วมกัน |
| 5. | บริษัท เอ็น แอนด์ เจ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีกรรมการร่วมกัน |
| 6. | บริษัท นารายณ์ภัณฑ์ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมการเกี่ยวข้องกับกรรมการของบริษัท |
| 7. | บริษัท เอ็น แอนด์ เจ ออสพิทอลลิตี้ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมการเกี่ยวข้องกับกรรมการของบริษัท |
| 8. | บริษัท พิงค์ คาเฟ่ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมการเกี่ยวข้องกับกรรมการของบริษัท |
| 9. | บริษัท เซฟ ซีรี่ส์ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีผู้ถือหุ้นเกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารสำคัญของบริษัท |
| 10. | บริษัท ไร้ท์แมน คอเปอร์เรชั่น จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยการถือหุ้นทางอ้อม |
| 11. | บริษัท มั่นคงแสงทอง โฮลดิ้ง จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีผู้ถือหุ้นร่วมกันกับบริษัท |
| 12. | บริษัท ทองหล่อ แมเนจเม้นท์ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีผู้ถือหุ้นเกี่ยวข้องกับกรรมการของบริษัท |
| 13. | บริษัท เวลตี้ ลิฟวิ่ง จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีผู้ถือหุ้นเกี่ยวข้องกับกรรมการของบริษัท |
| 14. | บริษัท เชื้อไพบูลย์สตีล จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีกรรมการเกี่ยวข้องกับกรรมการหรือผู้ถือหุ้นของบริษัท |
| 15. | บริษัท ไร้ท์แมน ภัตตาคาร จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีผู้ถือหุ้นร่วมกัน |
| 16. | บริษัท ไทยรุ่งเรืองอุตสาหกรรม จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีผู้ถือหุ้นและกรรมการเกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นและกรรมการของบริษัท |
| 17. | บริษัท ทีอาร์อาร์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีผู้ถือหุ้นและกรรมการเป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการของ บริษัทย่อย |
| 18. | บริษัท ซีเอสเอ็นเจ ป่าตอง 3 จำกัด | ไทย | เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยมีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกันกับบริษัท |
| **บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน** | |  |  |
| 1. | บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน 6 ท่าน | ไทย | เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันโดยเป็นกรรมการบริษัทและบริษัทย่อย ผู้ถือหุ้น ผู้บริหารสำคัญ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารสำคัญ |
| 2. | ผู้บริหารสำคัญ | ไทย | บุคคลที่มีอำนาจ และความรับผิดชอบ การวางแผน  สั่งการ และควบคุมกิจการต่างๆ ของกิจการ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท/บริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับผู้บริหารหรือไม่) |

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภท อธิบายได้ดังต่อไปนี้:

|  | **นโยบายการกำหนดราคา** |
| --- | --- |
| รายได้จากการขายเหล็กและอื่น | ตามใบแจ้งหนี้ (ราคาทุน) |
| ดอกเบี้ยรับ | ร้อยละ MLR – 2.75 ต่อปี |
| รายได้ค่าก่อสร้าง | ราคาทุนบวกกำไรส่วนเพิ่มไม่ต่ำกว่าร้อยละ 12 |
| รายได้ค่าบริการอื่น | เป็นค่าบริการที่เรียกคืนตามสัญญาที่ตกลงร่วมกันซึ่งใกล้ เคียงกับราคาตลาด |
| ต้นทุนการก่อสร้าง | ราคาตลาด |
| ซื้อเหล็ก | ราคาตลาด |
| ต้นทุนการให้บริการ (ค่าบริหารจัดการเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์และอื่น) | ราคาตามสัญญาที่ตกลงร่วมกันซึ่งใกล้เคียงกับราคาตลาด |
| ค่าบริการ | ราคาตามสัญญาที่ตกลงร่วมกันซึ่งไม่สูงกว่าอัตราการจ้างงานทั่วไป |
| ค่าที่ปรึกษาระบบงานบริการรักษาความปลอดภัย | ราคาตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | ราคาตลาด |
| ค่าเช่า | ราคาตามสัญญาที่ตกลงร่วมกันซึ่งใกล้เคียงกับราคาตลาด |
| ดอกเบี้ยจ่าย | ร้อยละ MLR – 2.75 ต่อปี |
| ค่าตอบแทนกรรมการ ได้แก่ เบี้ยประชุม | ตามที่ได้รับอนุมัติจากกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท |
| และบำเหน็จกรรมการ |  |
| ค่าตอบแทนกรรมการ และผู้บริหารสำคัญ | ตามที่ได้รับอนุมัติจากกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท |
| ได้แก่ เงินเดือนและโบนัส |  |

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม สรุปได้ดังนี้

|  | (หน่วย:พันบาท) | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | | 2562 |
| **รายได้** |  |  |  |  |  |  | |  |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |  |  | |  |
| รายได้จากการขายเหล็กและอื่น | - |  | - |  | - |  | | 5,842 |
| รายได้ค่าบริการและอื่น | - |  | - |  | 2,159 |  | | 2,447 |
| ดอกเบี้ยรับ | - |  | - |  | 854 |  | | 468 |
|  |  |  |  |  |  |  | |  |
| **บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |  | |  |
| รายได้ค่าก่อสร้าง | 49,301 |  | 88,643 |  | 49,301 |  | | 88,643 |
| ค่าเช่าและบริการ | 1,068 |  | 1,095 |  | 1,068 |  | | 1,095 |
| ค่าบริการอื่น | - |  | 800 |  | - |  | | - |
|  |  |  |  |  |  |  | |  |
| **ค่าใช้จ่าย** |  |  |  |  |  |  | |  |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |  |  | |  |
| ต้นทุนการให้บริการ | - |  | - |  | 6,083 |  | | 5,845 |
| **บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |  | |  |
| ต้นทุนการก่อสร้าง | 53,856 |  | 52,923 |  | 53,856 |  | | 52,923 |
| ต้นทุนการให้บริการ | 5,269 |  | 8,957 |  | 1,027 |  | | 4,717 |
| ค่าเช่าและบริการพื้นที่ | 231 |  | 694 |  | 231 |  | | 694 |
| ค่าบริการอื่นๆ | 273 |  | 5,146 |  | 273 |  | | 5,146 |
| ซื้อเหล็ก | 20,659 |  | 31,910 |  | 20,659 |  | | 31,910 |
| **บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |  | |  |
| ค่าที่ปรึกษาระบบงานบริการรักษา ความปลอดภัย | 900 |  | 900 |  | 900 |  | | 900 |
| ค่าเช่าที่ดิน | - |  | 19 |  | - |  | | 19 |
|  |  |  |  |  |  |  | |  |
| **ผู้บริหารสำคัญ** |  |  |  |  |  | |  |  |
| ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ |  |  |  |  |  | |  |  |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น | 14,954 |  | 15,023 |  | 14,954 | |  | 15,023 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน | 723 |  | 475 |  | 723 | |  | 475 |
| รวมค่าตอบแทนผู้บริหาร | 15,677 |  | 15,498 |  | 15,677 | |  | 15,498 |

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

|  |  | | |  | (หน่วย:พันบาท) | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
| **สินทรัพย์** |  |  |  |  |  |  |  |
| **ลูกหนี้การค้า – กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 86,123 |  | 74,344 |  | 86,123 |  | 74,344 |
| รวม | 86,123 |  | 74,344 |  | 86,123 |  | 74,344 |
| **ลูกหนี้เงินประกันผลงานตามสัญญาก่อสร้าง – กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 3,100 |  | 3,100 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 43,754 |  | 48,234 |  | 43,754 |  | 48,234 |
| รวม | 43,754 |  | 48,234 |  | 46,854 |  | 51,334 |
| **ลูกหนี้อื่นและเงินทดรองจ่าย** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 5,523 |  | 18,095 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 79 |  | 83 |  | 79 |  | 83 |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | 2,705 |  | 1,651 |  | 2,705 |  | 1,651 |
| รวม | 2,784 |  | 1,734 |  | 8,307 |  | 19,829 |
| หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ | - |  | - |  | - |  | - |
| สุทธิ | 2,784 |  | 1,734 |  | 8,307 |  | 19,829 |
| **มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้า – กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 3,175 |  | - |  | 3,175 |  | - |
| **เงินให้กู้ยืมระยะสั้น – กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 93,000 |  | 98,000 |
| **สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น** |  |  |  |  |  |  |  |
| **ตราสารทุน** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 582,578 |  | - |  | 582,578 |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **หนี้สิน** |  |  |  |  |  |  |  |
| **เจ้าหนี้การค้า – กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 28,869 |  | 25,321 |  | 28,542 |  | 25,321 |
| **เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น – กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 17,307 |  | 16,084 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 2,087 |  | 2,567 |  | 213 |  | 769 |
| รวม | 2,087 |  | 2,567 |  | 17,520 |  | 16,853 |
| **เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาก่อสร้าง – กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 7,388 |  | 10,239 |  | 7,388 |  | 10,239 |
| **เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมาช่วง – กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 8,715 |  | 7,544 |  | 8,715 |  | 7,544 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **หนี้สินตามสัญญาเช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 219,092 |  | - |  | - |  | - |

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 มีดังนี้

|  | | (หน่วย: พันบาท) | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | ลักษณะ | ยอดคงเหลือ  ณ วันที่ | ในระหว่างงวด | | ยอดคงเหลือ  ณ วันที่ |
|  | ความสัมพันธ์ | 1 มกราคม 2563 | เพิ่มขึ้น | ลดลง | 31 มีนาคม 2563 |
| **เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |
| บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล  พาร์ทเนอร์ส จำกัด | บริษัทย่อย | 10,000 | - | - | 10,000 |
| บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด | บริษัทย่อย | 83,000 | - | - | 83,000 |
| บริษัท เจที เทน จำกัด | บริษัทย่อย | 5,000 | - | (5,000) | - |
|  |  | 98,000 | - | (5,000) | 93,000 |

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย (“บริษัท ซี เอส เอ็ม   
แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด’’) จำนวน 10 ล้านบาท และ 10 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินให้กู้ยืมตามสัญญากู้ยืมเงิน  
2 สัญญา ครบกำหนดชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม ซึ่งจะต้องจ่ายชำระคืนทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยภายใน 2 ปี และ  
มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 2.75 ต่อปี

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย (“บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด’’) จำนวน 83 ล้านบาท และ 83 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินให้กู้ยืมตามสัญญากู้ยืมเงิน จำนวน   
14 สัญญา ครบกำหนดชำระคืนเงินต้น เมื่อทวงถาม ซึ่งจะต้องจ่ายชำระคืนทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยภายใน 1 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 2.75 ต่อปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย (“บริษัท เจที เทน จำกัด’’) 5 ล้านบาท เป็นเงิน  
ให้กู้ยืมตามสัญญากู้ยืมเงิน จำนวน 1 สัญญา ครบกำหนดชำระคืนเงินต้น เมื่อทวงถาม ซึ่งจะต้องจ่ายชำระคืนทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยภายใน 2 ปี และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 2.75 ต่อปี

**ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2563 มีมติอนุมัติอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการให้แก่กรรมการประจำปี 2563 แบ่งเป็นเบี้ยประชุมคณะกรรมการท่านละ 18,000 บาท ต่อครั้ง และค่าบำเหน็จกรรมการตรวจสอบท่านละ 310,000 บาท ต่อปี

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2562 มีมติอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการให้แก่กรรมการประจำปี 2562 แบ่งเป็นเบี้ยประชุมคณะกรรมการท่านละ18,000 บาท ต่อครั้ง และค่าบำเหน็จกรรมการตรวจสอบท่านละ  
330,000 บาท ต่อปี

# *สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น*

|  | (หน่วย:พันบาท) | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | | | | |
|  | 31 มีนาคม 2563 | | |  | 31 ธันวาคม 2562 | | |
|  | ราคาทุน |  | มูลค่ายุติธรรม |  | ราคาทุน |  | มูลค่ายุติธรรม |
| **สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น** |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินฝากออมทรัพย์พิเศษ | 22,487 |  | 22,487 |  | - |  | - |
| กองทุนรวม – ตราสารหนี้ | 198,356 |  | 199,013 |  | - |  | - |
| **รวม** | **220,843** |  | **221,500** |  | **-** |  | **-** |

|  | (หน่วย:พันบาท) | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | |
|  | 31 มีนาคม 2563 | | |  | 31 ธันวาคม 2562 | | |
|  | ราคาทุน |  | มูลค่ายุติธรรม |  | ราคาทุน |  | มูลค่ายุติธรรม |
| **สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น** |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินฝากออมทรัพย์พิเศษ | 22,487 |  | 22,487 |  | - |  | - |
| กองทุนรวม – ตราสารหนี้ | 197,500 |  | 198,154 |  | - |  | - |
| **รวม** | **219,987** |  | **220,641** |  | **-** |  | **-** |

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินลงทุนชั่วคราวในกองทุนรวม-ตราสารหนี้ จำนวน 134 ล้านบาท และ 162 ล้านบาท ตามลำดับ ได้ใช้เป็นหลักประกันหนี้สินตามหนังสือค้ำประกันที่มีต่อธนาคารพาณิชย์ในประเทศสองแห่ง

# *ลูกหนี้การค้า*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | (หน่วย:พันบาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 86,123 |  | 74,344 |  | 86,123 |  | 74,344 |
| กิจการอื่น ๆ | 1,032,148 |  | 951,815 |  | 1,024,853 |  | 939,361 |
| รวม | 1,118,271 |  | 1,026,159 |  | 1,110,976 |  | 1,013,705 |
| หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ | (131,682) |  | (131,682) |  | (128,778) |  | (128,778) |
| **สุทธิ** | **986,589** |  | **894,477** |  | **982,198** |  | **884,927** |

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า มีดังนี้

|  |  | | |  | (หน่วย:พันบาท) | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
| ยังไม่ครบกำหนดชำระ | 688,513 |  | 605,518 |  | 686,470 |  | 599,256 |
| อยู่ระหว่างฟ้องร้องลูกหนี้ | 160,758 |  | 155,994 |  | 155,994 |  | 155,994 |
| ค้างชำระเกินกำหนด |  |  |  |  |  |  |  |
| * น้อยกว่า 3 เดือน | 137,072 |  | 148,576 |  | 136,755 |  | 147,270 |
| * มากกว่า 3 เดือนถึง 6 เดือน | 1,066 |  | 24,528 |  | 1,027 |  | 24,416 |
| * มากกว่า 6 เดือนถึง 12 เดือน | 57,741 |  | 85,332 |  | 57,630 |  | 82,748 |
| * มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป | 73,121 |  | 6,211 |  | 73,100 |  | 4,021 |
| รวมค้างชำระเกินกำหนด | 269,000 |  | 264,647 |  | 268,512 |  | 258,455 |
| **รวม** | **1,118,271** |  | **1,026,159** |  | **1,110,976** |  | **1,013,705** |

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัท/บริษัท มีระยะเวลา 15 วัน ถึง 45 วัน

# *ลูกหนี้เงินประกันผลงานตามสัญญาก่อสร้าง*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | (หน่วย:พันบาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 43,754 |  | 48,234 |  | 46,854 |  | 51,334 |
| กิจการอื่น ๆ | 728,399 |  | 764,271 |  | 728,399 |  | 764,271 |
| รวม | 772,153 |  | 812,505 |  | 775,253 |  | 815,605 |
| หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ | (26,673) |  | (20,162) |  | (26,673) |  | (20,162) |
| **สุทธิ** | **745,480** |  | **792,343** |  | **748,580** |  | **795,443** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| หมุนเวียน | 138,568 |  | 130,269 |  | 138,568 |  | 130,269 |
| ไม่หมุนเวียน | 606,912 |  | 662,074 |  | 610,012 |  | 665,174 |
| **รวม** | **745,480** |  | **792,343** |  | **748,580** |  | **795,443** |

# 

# *มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้า*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | (หน่วย:พันบาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 3,175 |  | - |  | 3,175 |  | - |
| กิจการอื่นๆ | 889,437 |  | 931,428 |  | 889,437 |  | 931,428 |
| รวม | 892,612 |  | 931,428 |  | 892,612 |  | 931,428 |
| หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ | (14,342) |  | (14,342) |  | (14,342) |  | (14,342) |
| **สุทธิ** | **878,270** |  | **917,086** |  | **878,270** |  | **917,086** |

|  |  | | |  | (หน่วย:ล้านบาท) | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
| มูลค่าโครงการก่อสร้างตามสัญญา | 45,702 |  | 44,995 |  | 45,702 |  | 44,995 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| มูลค่างานที่รับรู้เป็นรายได้ตั้งแต่เริ่มงานโครงการ |  |  |  |  |  |  |  |
| จนถึงปัจจุบันของโครงการที่กำลังดำเนินการอยู่ | 38,307 |  | 36,395 |  | 38,307 |  | 36,395 |
| หัก ค่างวดงานที่เรียกเก็บจากลูกค้า (ตามใบแจ้งหนี้) | (37,516) |  | (35,566) |  | (37,516) |  | (35,566) |
| มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้า | 791 |  | 829 |  | 791 |  | 829 |
| มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้า |  |  |  |  |  |  |  |
| (อยู่ระหว่างฟ้องร้อง) | 102 |  | 102 |  | 102 |  | 102 |
| มูลค่างานระหว่างก่อสร้างที่ยังไม่เรียกเก็บจากลูกค้า |  |  |  |  |  |  |  |
| คงเหลือ ณ วันสิ้นงวด | 893 |  | 931 |  | 893 |  | 931 |
| หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ | (14) |  | (14) |  | (14) |  | (14) |
| **สุทธิ** | **879** |  | **917** |  | **879** |  | **917** |
| จำนวนที่เรียกเก็บจากลูกค้าสูงกว่ามูลค่างานก่อสร้าง | (526) |  | (635) |  | (526) |  | (635) |
| **สุทธิ** | **353** |  | **282** |  | **353** |  | **282** |

# *สินค้าคงเหลือ*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | (หน่วย:พันบาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
| วัสดุก่อสร้าง | 141,473 |  | 118,201 |  | 141,473 |  | 118,201 |
| อะไหล่และวัสดุ | 14,941 |  | 15,381 |  | 14,049 |  | 14,642 |
| หัก ค่าเผื่อการปรับลดมูลค่าสินค้า | - |  | - |  | - |  | - |
| อะไหล่และวัสดุ – สุทธิ | 14,941 |  | 15,381 |  | 14,049 |  | 14,642 |
| **รวม** | **156,414** |  | **133,582** |  | **155,522** |  | **132,843** |

# *เงินลงทุนในบริษัทร่วม*

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทร่วม สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 มีดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย:พันบาท) | | |
|  | งบการเงินรวม |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 | 130 |  | - |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุน |  |  |  |
| ตามวิธีส่วนได้เสีย | (14) |  | - |
|  |  |  |  |
| หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าเงินลงทุน | - |  | - |
| **ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563** | **116** |  | **-** |

# *เงินลงทุนในบริษัทย่อย*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  | (หน่วย:พันบาท) | | |
| **บริษัท** |  | **ทุนเรียกชำระแล้ว** | | |  | **ราคาทุน** | | |
|  |  | 31 มีนาคม 2563 |  | 31 ธันวาคม 2562 |  | 31 มีนาคม 2563 |  | 31 ธันวาคม 2562 |
|  |  | ล้านบาท |  | ล้านบาท |  |  |  |  |
| บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ทแมเนจเม้นท์ จำกัด |  | 600 |  | 600 |  | 408,064 |  | 408,064 |
| บริษัท แนเชอรัล วิลล์ เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด |  | 2 |  | 2 |  | 2,000 |  | 2,000 |
| บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด |  | 1,175 |  | 1,175 |  | 705,000 |  | 705,000 |
| บริษัท พีที ทรี แลนด์ จำกัด |  | 120 |  | 120 |  | 95,976 |  | 95,976 |
| บริษัท เจที เทน จำกัด |  | 140 |  | 100 |  | 118,972 |  | 84,980 |
| บริษัท เอ เอ็น 8 จำกัด |  | 130 |  | 130 |  | 103,870 |  | 103,870 |
| บริษัท เอสเอชจี แมเนจเม้นท์ จำกัด |  | 4 |  | 4 |  | 2,800 |  | 2,800 |
| **รวม** |  |  |  |  |  | **1,436,682** |  | **1,402,690** |

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย (“บริษัท เจ ที เทน จำกัด’’) เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2563 ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน  
จดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 100 ล้านบาท เป็น 140 ล้านบาท และบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2563

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2562 มีมติจัดตั้งบริษัทย่อย 1 แห่ง คือ บริษัท เอสเอชจี แมเนจเม้นท์ จำกัด มีทุนจดทะเบียนบริษัท 4 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจบริหารธุรกิจโรงแรม และธุรกิจบริการ ซึ่งเมื่อวันที่   
21 ตุลาคม 2562 ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทแล้ว โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท (“บริษัท พีที ทรี แลนด์ จำกัด’’) เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2562 ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่ม  
ทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 1 ล้านบาท เป็น 120 ล้านบาท เพื่อไปใช้ในการชำระค่าเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาก่อสร้างโรงแรม และบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 30 กันยายน 2562

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย (“บริษัท เอ เอ็น 8 จำกัด’’) เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่ม  
ทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 0.10 ล้านบาท เป็น 130 ล้านบาท เพื่อนำเงินไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า และบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2562

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2562 มีมติจัดตั้งบริษัทย่อย 1 แห่ง คือ บริษัท เอ เอ็น 8 จำกัด   
มีทุนจดทะเบียนบริษัท 0.10 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่า ซึ่งเมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2562 ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทแล้ว โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 79.90

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย (“บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด’’) เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 1,100 ล้านบาท เป็น 1,175 ล้านบาท เพื่อชำระคืนเงินต้นตามเงื่อนไขเงินกู้ยืมที่มีกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่ง และบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562

# *ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์*

การซื้อ จำหน่าย และโอนที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 มีดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย:พันบาท) | | |
|  | งบการเงินรวม |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| มูลค่าสุทธิทางบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 | 3,465,876 |  | 688,189 |
| การซื้อและการโอนเข้า – ราคาทุน | 19,668 |  | 14,572 |
| การจำหน่าย | (86) |  | (86) |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด | (74,499) |  | (38,130) |
| **มูลค่าสุทธิทางบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563** | **3,410,959** |  | **664,545** |

การค้ำประกัน :

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ที่ดิน อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารของบริษัทมูลค่าตามบัญชีจำนวน 105 ล้านบาท   
ได้จดจำนองตลอดจนจำนวนสิทธิเรียกร้องตามกรมธรรม์ประกันภัยของสินทรัพย์ดังกล่าว เพื่อใช้เป็นหลักประกันหนี้สิน  
ที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจากการให้ธนาคารพาณิชย์ในประเทศออกหนังสือค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (“บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ทแมเนจเม้นท์ จำกัด”) มูลค่าตามบัญชี 777 ล้านบาท และที่จะมีต่อไปในภายหน้า ได้จดจำนองเพื่อใช้เป็นหลักประกันหนี้สิน  
ที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจากการกู้เงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ในวงเงิน 620 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 ห้องชุดในโครงการ เอท ทองหล่อ ของบริษัทย่อย (“บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด”) มูลค่าตามบัญชี จำนวน 1,682 ล้านบาท ได้จดจำนองเพื่อใช้เป็นหลักประกันหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้าจากการกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ในวงเงินจำนวน 1,550 ล้านบาท

# *สินทรัพย์สิทธิการใช้ – สุทธิ*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย:พันบาท) | | |
|  | งบการเงินรวม |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| **สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563** |  |  |  |
| ราคาตามบัญชีต้นงวด - สุทธิ (ตรวจสอบแล้ว) | - |  | - |
| รายการปรับปรุงจากการนำมาตรฐานการรายงานทางเงิน ฉบับที่ 16 มาใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 (หมายเหตุฯข้อ 4) | 1,083,791 |  | 545,620 |
| ซื้อสินทรัพย์ | 1,316 |  | - |
| ค่าเสื่อมราคา | (21,427) |  | (17,007) |
| ราคาตามบัญชีปลายงวด - สุทธิ (ยังไม่ได้ตรวจสอบ) | **1,063,680** |  | **528,613** |

# *สิทธิการเช่า*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย:พันบาท) | | |
|  | งบการเงินรวม |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| มูลค่าสุทธิทางบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 | 453,705 |  | 269,672 |
| รายการปรับปรุงจากการนำมาตรฐานการรายงานทางเงิน ฉบับที่ 16 มาใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 (หมายเหตุฯข้อ 4) | (453,705) |  | (269,672) |
| **มูลค่าสุทธิทางบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563** | **-** |  | **-** |

เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2562 บริษัทย่อย (“บริษัท พีที ทรี แลนด์ จำกัด”) ได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยบริษัทย่อยตกลงเช่าที่ดินจังหวัดภูเก็ต รวม 4 แปลง เนื้อที่รวม 3 ไร่ 2 งาน 3.90 ตารางวา เพื่อนำไปพัฒนาโครงการก่อสร้างโรงแรม รีสอร์ท และโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นๆในที่ดินเช่า กำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาเช่าถึงวันที่ 9 ตุลาคม 2592 ทั้งนี้บริษัทย่อยจะต้องดำเนินการพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ และเปิดดำเนินการภายใน 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาเช่า โดยตกลงชำระค่าหน้าดิน 95 ล้านบาท และค่าเช่าเริ่มเก็บในปีที่ 4 ในอัตราเดือนละ 800,000 บาท และให้ปรับเพิ่มค่าเช่าทุก 3 ปี ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยบริษัทย่อยได้ชำระค่าหน้าดินทั้งหมดแล้วเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2562

# *เจ้าหนี้การค้า*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | (หน่วย:พันบาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 28,869 |  | 25,321 |  | 28,542 |  | 25,321 |
| กิจการอื่น ๆ | 487,360 |  | 367,242 |  | 473,538 |  | 352,805 |
| **รวม** | **516,229** |  | **392,563** |  | **502,080** |  | **378,126** |

# *เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | (หน่วย:พันบาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 2,087 |  | 2,567 |  | 17,520 |  | 16,853 |
| กิจการอื่น ๆ | 249,119 |  | 347,459 |  | 204,282 |  | 304,344 |
| **รวม** | **251,206** |  | **350,026** |  | **221,802** |  | **321,197** |
| **กิจการอื่น ๆ** |  |  |  |  |  |  |  |
| เจ้าหนี้อื่น | 27,457 |  | 22,854 |  | 6,369 |  | 5,048 |
| ภาษีมูลค่าเพิ่มค้างจ่าย | 1,539 |  | 2,292 |  | 329 |  | 297 |
| ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย | 11,578 |  | 12,267 |  | 11,347 |  | 11,951 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอื่น | 90,345 |  | 156,764 |  | 68,037 |  | 133,766 |
| ประมาณการต้นทุนก่อสร้างค้างจ่าย | 118,200 |  | 153,282 |  | 118,200 |  | 153,282 |
| **รวม** | **249,119** |  | **347,459** |  | **204,282** |  | **304,344** |

# *เงินประกันผลงานจากผู้รับเหมาช่วง*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | (หน่วย:พันบาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 31 มีนาคม 2563 |  | 31 ธันวาคม 2562 |  | 31 มีนาคม 2563 |  | 31 ธันวาคม 2562 |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 8,715 |  | 7,544 |  | 8,715 |  | 7,544 |
| กิจการอื่น ๆ | 355,237 |  | 337,652 |  | 355,237 |  | 337,652 |
| **รวม** | **363,952** |  | **345,196** |  | **363,952** |  | **345,196** |

# *เงินกู้ยืมระยะยาว*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | (หน่วย:พันบาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 | 1,818,604 |  | 1,937,073 |  | - |  | - |
| เพิ่มขึ้น | - |  | 31,800 |  | - |  | - |
| ลดลง | (22,705) |  | (150,269) |  | - |  | - |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 | 1,795,899 |  | 1,818,604 |  | - |  | - |
| หัก เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนด |  |  |  |  |  |  |  |
| ชำระภายในหนึ่งปี | (689,706) |  | (737,900) |  | - |  | - |
| หัก เงินกู้ยืมระยะยาวที่เจ้าหนี้ |  |  |  |  |  |  |  |
| สามารถเรียกคืนได้ทันที | (487,882) |  | - |  | - |  | - |
| **สุทธิ** | **618,311** |  | **1,080,704** |  | **-** |  | **-** |

**เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ**

เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2557 บริษัทย่อย (“บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด”) ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจาก  
สถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง วงเงินตามสัญญา จำนวน 390.70 ล้านบาท ซึ่งจนถึง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 เบิกใช้แล้วเต็มวงเงินตามสัญญา กำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนทุกเดือน นับแต่วันที่เบิกรับเงินกู้งวดแรกและชำระเงินต้น  
เป็นรายเดือนทุกเดือนให้เสร็จสิ้นภายใน 10 ปี 6 เดือน โดยเริ่มชำระงวดแรกเดือนที่ 31 งวดละ 1.90 ล้านบาท ถึง 6.40   
ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวมีที่ดิน 2 โฉนด พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วและที่จะมีต่อไปในภายหน้า จดทะเบียนจำนองเป็นหลักประกันตามสัญญาจำนอง ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2560

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าวมีข้อจำกัดบางประการ ได้แก่ การเปิดบัญชี Operating account กับธนาคาร การถือหุ้นของ  
ผู้ถือหุ้นหลักของบริษัท และเหตุการณ์ที่บ่งบอกการผิดนัดชำระหนี้ตามสัญญา หรือการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ยืมให้ถือว่าเป็นการผิดนัดทั้งหมด ซึ่งอาจทำให้ธนาคารมีสิทธิเร่งให้บริษัทย่อยชำระหนี้คงเหลือทั้งหมดก่อนครบกำหนดได้ทันที และตั้งแต่ปี 2562 เป็นต้นไป สัญญายังกำหนดให้บริษัทย่อยดำรงอัตราส่วนทางการเงิน (DSCR) ไม่ต่ำกว่า 1.1 เท่า

เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2556 บริษัทย่อย (“บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ท แมเนจเม้นท์ จำกัด”) ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง วงเงินตามสัญญา จำนวน 224 ล้านบาท ซึ่งจนถึง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ภายใต้สัญญาเสร็จสิ้นแล้วจำนวน 206 ล้านบาท เนื่องจากโครงการก่อสร้างเสร็จแล้ว กำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือนทุกเดือนให้เสร็จสิ้นภายใน 8 ปี 6 เดือน โดยเริ่มชำระงวดแรกเดือนที่ 19 งวดละ 1.3 ล้านบาท ถึง   
4 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวมีที่ดิน 11 แปลง พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วและจะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าได้จดทะเบียนจำนองเป็นหลักประกันตามสัญญาจำนอง ลงวันที่ 12 มิถุนายน 2557 ในวงเงินจำนวน 229 ล้านบาท

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าวมีข้อจำกัดบางประการ ได้แก่ การเปิดบัญชี Operating account กับธนาคาร การถือหุ้นของ  
ผู้ถือหุ้นหลักของบริษัท และเหตุการณ์ที่บ่งบอกการผิดนัดชำระหนี้ตามสัญญา หรือการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ยืมให้ถือว่าเป็นการผิดนัดทั้งหมด ซึ่งอาจทำให้ธนาคารมีสิทธิเร่งให้บริษัทย่อยชำระหนี้คงเหลือทั้งหมดก่อนครบกำหนดได้ทันที นอกจากนี้สัญญายังกำหนดอัตราส่วนทางการเงิน ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | ตามสัญญา |  | ตามงบการเงิน  ณ 31 มีนาคม 2563 |
| อัตราส่วนทางการเงิน (DSCR) |  | ไม่ต่ำกว่า 1.1 เท่า |  | 0.05 เท่า |

เมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2562 บริษัทย่อยได้รับหนังสือแจ้งยกเว้นเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ยืมเงิน DSCR สำหรับปี 2562

เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2559 บริษัทย่อย (“บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด”) ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งจำนวน 1,550 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนการพัฒนาในโครงการเอท ทองหล่อ มีกำหนด  
ผ่อนชำระเงินต้นและดอกเบี้ยภายใน 4 ปี และ 10 ปี นับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้งวดแรก มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 2.10 ถึง MLR – 2.75 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าว มีห้องชุดในโครงการเอท ทองหล่อ จำนวน 137 ห้องชุดเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าว มีข้อจำกัดบางประการได้แก่ การเพิ่มทุนจดทะเบียน การเปิดบัญชี DSRA (Debt Service Reserve Account) กับธนาคาร จำนวน 20 ล้านบาท และการดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity) และเหตุการณ์ที่บ่งบอกการผิดนัดชำระหนี้ตามสัญญา หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ยืมให้ถือว่าเป็นการผิดนัดทั้งหมดซึ่งอาจทำให้ธนาคารมีสิทธิเร่งให้บริษัทย่อยชำระหนี้คงเหลือทั้งหมดก่อนครบกำหนดได้ทันที นอกจากนี้สัญญายังกำหนดอัตราส่วนทางการเงิน ดังนี้

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | ตามสัญญา |  | ตามงบการเงิน  ณ 31 มีนาคม 2563 |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน |  | ไม่เกินกว่า 2:1 เท่า |  | 1.48 เท่า |

# *ประมาณการหนี้สิน*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | (หน่วย:พันบาท) | | |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
| ประมาณการหนี้สินของต้นทุนในการ  แก้ไขงานในช่วงรับประกันผลงาน | 6,232 |  | 10,255 |  | 6,232 |  | 10,255 |
| ประมาณการหนี้สินที่เกิดขึ้นจากคดีฟ้องร้อง | 28,625 |  | 28,210 |  | 28,625 |  | 28,210 |
| ประมาณการต้นทุนในการรื้อถอน | 3,690 |  | - |  | - |  | - |
| **รวม** | **38,547** |  | **38,465** |  | **34,857** |  | **38,465** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ส่วนที่หมุนเวียน | 6,232 |  | 10,255 |  | 6,232 |  | 10,255 |
| ส่วนที่ไม่หมุนเวียน | 32,315 |  | 28,210 |  | 28,625 |  | 28,210 |
| **รวม** | **38,547** |  | **38,465** |  | **34,857** |  | **38,465** |

รายการเคลื่อนไหวสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม มีดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย:พันบาท) | | | | | | | | | | | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | | | | | | | | | | | | | |
|  | ประมาณการหนี้สินของต้นทุนในการแก้ไขงานในช่วงรับประกันผลงาน | | |  | ประมาณการหนี้สินจาก คดีฟ้องร้อง | | |  | ประมาณการต้นทุน ในการรื้อถอน | | |  | รวม | | |
|  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 10,255 |  | 8,024 |  | 28,210 |  | 58,465 |  | - |  | - |  | 38,465 |  | 66,489 |
| ประมาณการหนี้สินเพิ่มขึ้น | - |  | 18,015 |  | 415 |  | 1,911 |  | 3,690 |  | - |  | 4,105 |  | 19,926 |
| กลับรายการประมาณการหนี้สิน | - |  | (1,826) |  | - |  | (21,067) |  | - |  | - |  | - |  | (21,893) |
| จ่ายชำระประมาณการหนี้สิน | (4,023) |  | (13,958) |  | - |  | (11,099) |  | - |  | - |  | (4,023) |  | (25,057) |
| **ณ วันที่ 31 มีนาคม** | **6,232** |  | **10,255** |  | **28,625** |  | **28,210** |  | **3,690** |  | - |  | **38,547** |  | **38,465** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (หน่วย:พันบาท) | | | | | | | | | | |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | | | | |
|  | ประมาณการหนี้สินของต้นทุนในการแก้ไขงานในช่วงรับประกันผลงาน | | |  | ประมาณการหนี้สินจากคดีฟ้องร้อง | | |  | รวม | | |
|  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 10,255 |  | 8,024 |  | 28,210 |  | 58,465 |  | 38,465 |  | 66,489 |
| ประมาณการหนี้สินเพิ่มขึ้น | - |  | 18,015 |  | 415 |  | 1,911 |  | 415 |  | 19,926 |
| กลับรายการประมาณการหนี้สิน | - |  | (1,826) |  | - |  | (21,067) |  | - |  | (21,813) |
| จ่ายชำระประมาณการหนี้สิน | (4,023) |  | (13,958) |  | - |  | (11,099) |  | (4,023) |  | (25,057) |
| **ณ วันที่ 31 มีนาคม** | **6,232** |  | **10,255** |  | **28,625** |  | **28,210** |  | **34,857** |  | **38,465** |

# *หุ้นทุนซื้อคืนและสำรองหุ้นทุนซื้อคืน*

**หุ้นทุนซื้อคืน**

หุ้นทุนซื้อคืนที่อยู่ในส่วนของผู้ถือหุ้นคือ ต้นทุนของหุ้นที่บริษัทที่ถือโดยบริษัท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทถือหุ้นบริษัทจำนวน 9.04 ล้านหุ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.57 ของหุ้นที่บริษัทออก รวมเป็นต้นทุนทั้งหมด 22.90 ล้านบาท

ในปี 2561 คณะกรรมการบริษัทอนุมัติแผนหุ้นทุนซื้อคืน (“แผน”) โดยให้ซื้อหุ้นคืนได้ไม่เกินร้อยละ 3.7 ของหุ้นบริษัท  
ที่ออก หรือ 60 ล้านหุ้น แผนนี้มีวัตถุประสงค์ในการบริหารสภาพคล่องส่วนเกินของบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุด จำนวนเงินสูงสุดที่ได้รับอนุมัติสำหรับการซื้อหุ้นคืนคือ 200 ล้านบาท และราคาในการจ่ายซื้อหุ้นต้องไม่เกินร้อยละ 115 ของราคาปิดถัวเฉลี่ยจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ในช่วง 5 วันซื้อขายก่อนที่จะมีการ  
ซื้อหุ้นแต่ละหุ้น บริษัทสามารถซื้อหุ้นผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ ในช่วงระหว่างวันที่ 17 ธันวาคม 2561 ถึงวันที่ 16 มิถุนายน 2562 หุ้นที่ซื้อนี้สามารถนำออกขายได้อีกครั้งหลังจาก 6 เดือน แต่ไม่เกิน 3 ปี นับจากวันที่ซื้อ

**สำรองหุ้นทุนซื้อคืน**

สำรองหุ้นทุนซื้อคืนคือ จำนวนเงินที่จัดสรรจากกำไรสะสมในจำนวนที่เท่ากับต้นทุนของหุ้นบริษัทที่ถือโดยบริษัทสำรองหุ้นทุนซื้อคืนนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

# *ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน*

**ข้อมูลตามส่วนงานที่รายงาน**

|  |  | | |  |  | | |  |  | | |  | (หน่วย:ล้านบาท) | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ส่วนงาน 1 | | |  | ส่วนงาน 2 | | |  | ส่วนงาน 3 | | |  | รวมส่วนงาน ที่รายงาน | | |
|  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
| **สำหรับงวดสามเดือน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากลูกค้า |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| * ภายนอก | 2,016 |  | 1,868 |  | 85 |  | 126 |  | 3 |  | 1 |  | 2,104 |  | 1,995 |
| * ระหว่างส่วนงาน | 3 |  | 10 |  | - |  | - |  | 6 |  | 7 |  | 9 |  | 17 |
| * ตัดรายการระหว่างกัน | (3) |  | (10) |  | - |  | - |  | (6) |  | (7) |  | (9) |  | (17) |
| **รายได้รวม** | **2,016** |  | **1,868** |  | **85** |  | **126** |  | **3** |  | **1** |  | **2,104** |  | **1,995** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กำไร(ขาดทุน)ตามส่วนงาน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ก่อนหักภาษี** | **133** |  | **110** |  | **(36)** |  | **(15)** |  | **(6)** |  | **(6)** |  | **91** |  | **89** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **สินทรัพย์ตามส่วนงานที่รายงาน** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 มีนาคม /** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **31 ธันวาคม** | **6,507** |  | **6,243** |  | **4,117** |  | **3,996** |  | **11** |  | **9** |  | **10,635** |  | **10,248** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **หนี้สินตามส่วนงานที่รายงาน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 มีนาคม /** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **31 ธันวาคม** | **2,247** |  | **2,075** |  | **2,253** |  | **1,928** |  | **6** |  | **5** |  | **4,506** |  | **4,008** |

การกระทบยอดกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์ตามส่วนงานที่รายงาน

**สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม**

|  |  | (หน่วย:ล้านบาท) | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 2563 |  | 2562 |
| **กำไรหรือขาดทุน** |  |  |  |  |
| รวมกำไรจากส่วนงานที่รายงาน |  | 91 |  | 107 |
| ตัดรายการกำไรระหว่างส่วนงาน |  | - |  | (18) |
| **กำไรก่อนภาษีเงินได้** |  | **91** |  | **89** |

|  | (หน่วย:ล้านบาท) | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะ | | |
|  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
| **สินทรัพย์** |  | | | | | | |
| รวมสินทรัพย์ของส่วนงานที่รายงาน | 7,224 |  | 6,782 |  | 5,957 |  | 5,884 |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | - |  | - |  | 1,437 |  | 1,403 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 3,411 |  | 3,466 |  | 665 |  | 688 |
| สินทรัพย์รวม | **10,635** |  | **10,248** |  | **8,059** |  | **7,975** |

# *กำไรต่อหุ้น*

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม คำนวณจากกำไรสำหรับงวดที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท และจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างงวดโดยแสดงได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | (พันบาท/พันหุ้น) | | | | | | |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
| กำไรสำหรับงวดที่เป็นส่วนของ |  |  |  |  |  |  |  |
| ผู้ถือหุ้นของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน) | 84,647 |  | 66,454 |  | 111,120 |  | 63,683 |
| จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว | 1,590,957 |  | 1,597,810 |  | 1,590,957 |  | 1,597,810 |
| **กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)** | **0.05** |  | **0.04** |  | **0.07** |  | **0.04** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

# *เงินปันผล*

ปี 2562 :-

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562 มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานของบริษัทสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ในอัตราหุ้นละ 0.04 บาท ทั้งนี้รวมเป็นเงินจำนวน 64 ล้านบาท โดยบริษัทได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 6 กันยายน 2562

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2562 มีมติการจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.09 บาท ทั้งนี้รวมเป็นเงินจำนวน 144 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2562

# *เครื่องมือทางการเงิน*

* **การกำหนดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม**

|  | (หน่วย:ล้านบาท) | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | | | | | | | | | | | |
|  | มูลค่าตาม | |  | | มูลค่ายุติธรรม | | | | | | | |  |  |
|  | บัญชี | |  | | ระดับ 1 |  | | ระดับ 2 | |  | ระดับ 3 | |  | รวม |
| **31 มีนาคม 2563:** |  | |  | |  |  | |  | |  |  | |  |  |
| **สินทรัพย์** |  | |  | |  |  | |  | |  |  | |  |  |
| **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย**  **มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน** |  | |  | |  |  | |  | |  |  | |  |  |
| กองทุนรวม-ตราสารหนี้ | 199 | |  | | 199 |  | | - | |  | - | |  | 199 |
| **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น** |  | |  | |  |  | |  | |  |  | |  |  |
| ตราสารทุน | 583 | |  | | 583 |  | | - | |  | | - |  | 583 |
|  | **782** | |  | | **782** |  | | **-** | |  | **-** | |  | **782** |
|  | |  | |  |  | |  | |  |  | |  |  |  |
| **31 ธันวาคม 2562:** | |  | |  |  | |  | |  |  | |  |  |  |
| **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม** | |  | |  |  | |  | |  |  | |  |  |  |
| เงินลงทุนชั่วคราว - กองทุนรวม | | 609 | |  | 609 | |  | | - |  | | - |  | 609 |
| เงินลงทุนเผื่อขาย - ตราสารทุน | | 819 | |  | 819 | |  | | - |  | | - |  | 819 |
|  | | **1,428** | |  | **1,428** | |  | | **-** |  | | **-** |  | **1,428** |

|  | (หน่วย:ล้านบาท) | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | | |
|  | มูลค่าตาม |  | มูลค่ายุติธรรม | | | | |  |  |
|  | บัญชี |  | ระดับ 1 |  | ระดับ 2 |  | ระดับ 3 |  | รวม |
| **31 มีนาคม 2563:** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **สินทรัพย์** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย**  **มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| กองทุนรวม-ตราสารหนี้ | 198 |  | 198 |  | - |  | - |  | 198 |
| **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ตราสารทุน | 583 |  | 583 |  | - |  | - |  | 583 |
|  | **781** |  | **781** |  | **-** |  | **-** |  | **781** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **31 ธันวาคม 2562:** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินลงทุนชั่วคราว - กองทุนรวม | 608 |  | 608 |  | - |  | - |  | 608 |
| เงินลงทุนเผื่อขาย - ตราสารทุน | 819 |  | 819 |  | - |  | - |  | 819 |
|  | **1,427** |  | **1,427** |  | **-** |  | **-** |  | **1,427** |

มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวข้างต้นวัดมูลค่าด้วยราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง

* **การกำหนดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม**

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินของกลุ่มบริษัท/บริษัทที่ไม่ได้วัดมูลค่ายุติธรรมที่จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น   
กลุ่มบริษัท/บริษัทจึงประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงใน  
งบแสดงฐานะทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวมีมูลค่าที่ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี เนื่องจากมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราตลาด

# *ภาระผูกพันกับกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน*

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 กลุ่มบริษัท/บริษัท มีภาระผูกพันดังนี้

|  | (หน่วย:ล้านบาท) | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม |  | | งบการเงิน เฉพาะกิจการ |
| **ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน :-** |  |  |  | |
| สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้ |  |  |  | |
| อาคารชุด | 4 |  | 4 | |
| ที่พักคนงานและสิ่งปลูกสร้างอื่น | 2 |  | 2 | |
| ต้นทุนโครงการอาคารเพื่อให้บริการห้องพัก | 586 |  | 4 | |
| **รวม** | **592** |  | **10** | |
|  |  |  |  | |
| **ภาระผูกพันจากสัญญาบริการที่ยกเลิกไม่ได้** |  |  |  | |
| ภายในหนึ่งปี | 16 |  | 16 | |
| หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี | 71 |  | 71 | |
| หลังจากห้าปี | 152 |  | 152 | |
| **รวม** | **239** |  | **239** | |
|  |  |  |  | |
| **ภาระผูกพันอื่น ๆ :-** |  |  |  | |
| ตามสัญญาจ้างกับผู้รับเหมาช่วงของโครงการก่อสร้างคงเหลือ | 2,124 |  | 2,124 | |
| หนังสือค้ำประกันจากธนาคารเพื่อค้ำประกันค่าสินค้าสาธารณูปโภค |  |  |  | |
| สัญญาจ้าง ผลงานก่อสร้างและการรับเงินค่าจ้างล่วงหน้า | 1,907 |  | 1,907 | |
| **รวม** | **4,031** |  | **4,031** | |

บริษัทย่อย (“บริษัท เอส ซี อาร์ แอสเซ็ทแมเนจเม้นท์ จำกัด”) มีภาระผูกพันตามสัญญาที่ปรึกษาด้านเทคนิคและ  
สัญญาบริหารจัดการที่พักอาศัยกับบริษัทอื่นแห่งหนึ่ง ทั้งนี้อัตราค่าที่ปรึกษาและบริการและเงื่อนไขเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา

บริษัทย่อย (“บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด”) มีภาระผูกพันตามสัญญาว่าจ้างบริหารจัดการธุรกิจห้องพักกับบริษัทอื่นแห่งหนึ่ง ทั้งนี้ ค่าบริหารจัดการและเงื่อนไขเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งได้รับจากสถาบันการเงินในประเทศ ซึ่งยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนประมาณ 5,442 ล้านบาท

# *หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น*

**คดีฟ้องร้อง**

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

* คดีฟ้องร้องที่บริษัทถูกบุคคลภายนอกฟ้องละเมิดและเรียกค่าเสียหายจากงานก่อสร้างผิดสัญญาจ้างและค้ำประกัน ซึ่งมีทุนทรัพย์ ณ วันฟ้อง เป็นจำนวน 2.55 ล้านบาท ต่อมาศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาให้บริษัทร่วมกันรื้อถอน และชำระค่าเสียหาย 100,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 นับแต่วันที่ 23 กันยายน 2556 เป็นต้นไป และค่าเสียหายเดือนละ 5,000 บาท เป็นต้นไป จนกว่าจะรื้อถอนเสร็จ และเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ยื่นฏีกา ซึ่งคดี  
  อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลยังไม่ทราบผล อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้แล้ว จำนวน 0.54 ล้านบาท
* เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2554 ตามคดีหมายเลขดำที่ 2398/2554 บริษัทและบริษัท ไมวาน (ประเทศไทย) จำกัด   
  เป็นโจทก์ยื่นฟ้องการเคหะแห่งชาติ ข้อหาผิดสัญญาและเรียกค่าเสียหาย ทุนทรัพย์ ณ วันฟ้อง จำนวน 850 ล้านบาท ต่อมาศาลมีคำสั่งจำหน่ายคดี และเมื่อวันที่ 7 กันยายน 2555 ตามคดีหมายเลขดำที่ 2206/2555 บริษัทได้ยื่นฟ้อง  
  การเคหะแห่งชาติต่อศาลปกครองกลางซึ่งมีค่าเสียหายเป็นทุนทรัพย์ ณ วันฟ้อง จำนวน 874 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2558 ตามคดีหมายเลขดำที่ 1218/2558 การเคหะแห่งชาติเป็นโจทก์ยื่นฟ้องบริษัทข้อหาผิดสัญญาและเรียกค่าเสียหาย ทุนทรัพย์ ณ วันฟ้อง จำนวน 63 ล้านบาท ทั้งนี้ศาลปกครองได้มีคำสั่งให้รวมการพิจารณากับ  
  คดีหมายเลขดำที่ 2206/2555 ต่อมาเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2561 ศาลปกครองกลางพิพากษาให้บริษัทชำระเงิน  
  แก่การเคหะแห่งชาติ จำนวน 25.32 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของเงินต้น 21.25 ล้านบาท นับแต่วันที่ 7 กรกฏาคม 2558 เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระหนี้เสร็จ และให้การเคหะแห่งชาติคืนหนังสือค้ำประกันทั้ง   
  3 ฉบับแก่บริษัท และเมื่อวันที่ 6 กันยายน 2561 บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาล ซึ่งจนถึงวันที่ 12 พฤษภาคม 2563   
  คดีอยู่ระหว่างพิจารณาของศาลยังไม่ทราบผล อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากคดีดังกล่าวไว้แล้วจำนวน 28.09 ล้านบาท (รวมดอกเบี้ย)
* เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2557 บริษัทถูกบุคคลภายนอกรายหนึ่งฟ้องละเมิดและเรียกค่าเสียหายจากงานก่อสร้าง   
  มีทุนทรัพย์ 3 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2559 ศาลชั้นต้นพิพากษาให้บริษัทชำระหนี้ให้แก่บุคคลภายนอกจำนวน 8.60 ล้านบาท และบริษัทได้ยื่นอุทธรณ์ เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2560 ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้บริษัทชำระหนี้ให้แก่บุคคลภายนอกจำนวน 21.28 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไป   
  และ บริษัทได้ยื่นฎีกา ต่อมาเมื่อวันที่ 4 เมษายน 2562 ศาลฎีกาพิพากษาให้บริษัทชำระเงิน จำนวน 9.68 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ 24 พฤศจิกายน 2557 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จ และให้บริษัทแห่งหนึ่ง (จำเลยร่วม) ร่วมรับผิด ซึ่งบริษัทได้ชำระเงินจำนวน 10.13 ล้านบาทให้แก่บุคคลภายนอกเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2562
* เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2561 บริษัทถูกบุคคลภายนอกฟ้องละเมิดและเรียกค่าเสียหายจากงานก่อสร้างมีทุนทรัพย์  
   50 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จ ต่อมา  
  เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทได้ยื่นคำให้การต่อศาล และเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2563 ศาลชั้นต้นพิพากษา  
  ยกฟ้อง
* เมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2562 บริษัทถูกลูกค้ารายหนึ่งฟ้องเรียกค่าเสียหายจากงานก่อสร้างผิดสัญญาจ้างมีทุนทรัพย์ 247.65 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับจากวันฟ้องเป็นต้นไป ต่อมาเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2562 บริษัทได้ทำการยื่นคำให้การต่อศาลและฟ้องแย้งโจทก์โดยมีทุนทรัพย์ 78.55 ล้านบาท และศาลชั้นต้นนัดสืบพยานโจทก์และจำเลยในวันที่ 27-30 ตุลาคม 2563

# *เหตุการณ์ภายหลังวันสิ้นงวด*

1. เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท ทั้งนี้  
   รวมเป็นจำนวน 79.54 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 29 พฤษภาคม 2563
2. ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย (“บริษัท ซี เอส เอ็ม แคปปิตอล พาร์ทเนอร์ส จำกัด” ) เมื่อวันที่   
   9 เมษายน 2563 ได้มีมติอนุมัติที่สำคัญดังนี้

* อนุมัติให้มีการปรับโครงสร้างหนี้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่ง(ปัจจุบันอยู่ระหว่างเจรจาเงื่อนไข  
  ในสัญญา)
* อนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อยจากเดิม 1,175 ล้านบาท เป็น 1,225 ล้านบาท เพื่อนำเงินมาชำระคืน  
  เงินต้นตามเงื่อนไขเงินกู้ยืมที่มีกับธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่ง (ปัจจุบันอยู่ระหว่างเจรจาเงื่อนไข  
  ในสัญญา) และบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 20 เมษายน 2563
* อนุมัติเงินสนับสนุนจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 110 ล้านบาท เพื่อนำเงินมาชำระคืนเงินกู้ยืมที่มี  
  กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนี่ง

# *การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล*

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทแล้ว เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2563