|  |  |
| --- | --- |
| **หมายเหตุ** | **สารบัญ** |
|  |  |
| 1 | ข้อมูลทั่วไป |
| 2 | เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล |
| 3 | การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี |
| 4 | บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน |
| 5 | ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโคโรนา 2019 (Covid-19) |
| 6 | เงินลงทุนระยะยาวอื่น |
| 7 | โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา |
| 8 | เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า |
| 9 | เงินลงทุนในบริษัทย่อย |
| 10 | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน |
| 11 | หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย |
| 12 | ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้ |
| 13 | สัญญาเช่า |
| 14 | ภาษีเงินได้ |
| 15 | กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน |
| 16 | เครื่องมือทางการเงิน |
| 17 | ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน |
| 18 | คดีฟ้องร้อง |
| 19 | การจัดประเภทรายการใหม่ |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2563

**1 ข้อมูลทั่วไป**

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

1. *เกณฑ์การถือปฏิบัติ*

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อนี้นำเสนอรายการในงบการเงินในรูปแบบเดียวกับงบการเงินประจำปี และจัดทำ หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ (“งบการเงินระหว่างกาล”) ตามมาตรฐานการบัญชี   
ฉบับที่ 34 เรื่อง *การรายงานทางการเงินระหว่างกาล* รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

งบการเงินระหว่างกาลนี้มิได้รวมข้อมูลทางการเงินทั้งหมดตามข้อกำหนดสำหรับงบการเงินประจำปีแต่เน้นการให้ข้อมูลที่เกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้เคยนำเสนอรายงานไปแล้ว ดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้จึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง *สัญญาเช่า* (TFRS 16) เป็นครั้งแรก ซึ่งได้เปิดเผยผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีไว้ในหมายเหตุข้อ 3

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทำงบการเงินนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ กลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

1. *การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ*

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารได้มีการใช้วิจารณญาณและการประมาณการในการถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชี วิธีการคำนวณและแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการซึ่งอาจมีความไม่แน่นอนนั้นไม่แตกต่างจากที่ได้อธิบายไว้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เว้นแต่การใช้วิจารณญาณและแหล่งข้อมูลสำคัญใหม่ที่ใช้ในการประมาณการจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19) ตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 3 และ 5 ตามลำดับ

3 การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินและ TFRS 16 เป็นครั้งแรก ดังต่อไปนี้

1. ***มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน***

กลุ่มบริษัทได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินด้วยวิธีปรับปรุงผลกระทบสะสมกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงไม่ปรับปรุงข้อมูลที่นำเสนอ  
ในปี 2562

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินนี้ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับนิยามสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินตลอดจนการรับรู้ การวัดมูลค่า การด้อยค่าและการตัดรายการ รวมถึงหลักการบัญชีของอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง โดยผลกระทบจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน มีดังนี้

1. การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 (“TFRS 9”) จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินของกลุ่มบริษัท ได้แก่ ราคาทุนตัดจำหน่ายและมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVTPL) โดยการจัดประเภทตาม TFRS 9 จะเป็นไปตามลักษณะของกระแสเงินสดของสินทรัพย์ทางการเงินและโมเดลธุรกิจของกิจการในการบริหารจัดการสินทรัพย์ทางการเงินนั้น ทั้งนี้ TFRS 9 ยกเลิกการจัดประเภทตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด หลักทรัพย์เผื่อขาย หลักทรัพย์เพื่อค้า และเงินลงทุนทั่วไปตามที่กำหนดโดยมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 105

ตาม TFRS 9 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายจะรับรู้ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง เดิมกลุ่มบริษัทรับรู้ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายด้วยอัตราดอกเบี้ยตามสัญญา

กลุ่มบริษัทตั้งใจจะถือตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดจำนวน 105 ล้านบาท เพื่อวัตถุประสงค์ทางกลยุทธ์ในระยะยาว กลุ่มบริษัทเลือกกำหนดให้เงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ทั้งนี้ ผลกำไรสะสมจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวจะไม่ถูกจัดประเภทไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง กำไรหรือขาดทุนทั้งหมดรับรู้ไปยังกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

|  | **งบการเงินรวม** | | |
| --- | --- | --- | --- |
|  | การจัดประเภทตามมาตรฐานเดิม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 |  | การจัดประเภทตาม TFRS 9  ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 |
|  | มูลค่าตามบัญชี |  | มูลค่ายุติธรรมผ่าน  กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น |
|  | *(ล้านบาท)* | | |
| สินทรัพย์ทางการเงินอื่น |  |  |  |
| - ตราสารทุนอื่นที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด | **105** |  | **572** |

1. การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

TFRS 9 แนะนำวิธีการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงิน ในขณะที่เดิมกลุ่มบริษัทประมาณการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า TFRS 9 กำหนดให้ใช้วิจารณญาณในการประเมินว่าการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยทางเศรษฐกิจนั้นมีผลกระทบต่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นอย่างไร และพิจารณาความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก ทั้งนี้ การพิจารณาด้อยค่าดังกล่าวจะถือปฏิบัติกับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาและเงินลงทุนในตราสารหนี้  
ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ซึ่งไม่รวมเงินลงทุนใน  
ตราสารทุน ซึ่งการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

1. ***TFRS 16 สัญญาเช่า***

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติตาม TFRS 16 เป็นครั้งแรกกับสัญญาที่เคยระบุว่าเป็นสัญญาเช่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง *สัญญาเช่า* (TAS 17) และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 เรื่อง *การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่* (TFRIC 4) ด้วยวิธีปรับปรุงย้อนหลังโดยรับรู้ผลกระทบสะสม (Modified retrospective approach)

เดิมกลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่าจะรับรู้รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า  ตาม TFRS 16 กลุ่มบริษัทได้ประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ หากสัญญาประกอบด้วยส่วนที่เป็นการเช่าและส่วนที่ไม่เป็นการเช่า กลุ่มบริษัทจะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามราคาขายที่เป็นเอกเทศ (Transaction price) ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ส่งผลให้ลักษณะของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปโดยกลุ่มบริษัทรับรู้กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า

ในการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง กลุ่มบริษัทได้เลือกใช้ข้อยกเว้นต่อไปนี้

* ไม่รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่อายุสัญญาเช่าสิ้นสุดภายใน   
  12 เดือน
* ใช้ข้อเท็จจริงที่ทราบภายหลังในการกำหนดอายุสัญญาเช่า
* ใช้อัตราคิดลดอัตราเดียวสำหรับกลุ่มสัญญาเช่าที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันอย่างสมเหตุสมผล
* พิจารณาตามการประเมินก่อนหน้าว่าสัญญาเป็นสัญญาที่สร้างภาระหรือไม่ เพื่อเป็นทางเลือกในการทบทวนการด้อยค่า และ
* ไม่รวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกในการวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้

|  | งบการเงินรวม |  | งบการเงิน  เฉพาะกิจการ |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(พันบาท)* | | |
| *ผลกระทบจากการถือปฏิบัติตาม* ***TFRS 16*** |  | | |
| ***ณ วันที่ 1 มกราคม 2563*** |  | | |
| สิทธิการเช่าที่ดินกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง | (97,527) |  | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น | 230,200 |  | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น | (132,673) |  | - |
| ***การวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า*** |  | | |
| ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | 285,884 |  | - |
| *หัก* ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น | (3,659) |  | - |
|  | **282,225** |  | **-** |
|  |  |  |  |
| มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่คิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม  ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 | 132,673 |  | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่รับรู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | - |  | - |
| **หนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563** | **132,673** |  | **-** |
| อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก *(ร้อยละต่อปี)* | **4.36** |  | **-** |

สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าข้างต้นแสดงเป็นส่วนหนึ่งของส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพื้นที่และบริการ

*ในฐานะผู้ให้เช่า*

นโยบายการบัญชีที่กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติในฐานะผู้ให้เช่าตาม TFRS16 นั้น ไม่แตกต่างจากที่ถือปฏิบัติตาม TAS17

4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 8 และ 9

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน   
สรุปได้ดังนี้

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน*** | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| **บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด** |  |  |  |  |  |  |  |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 15,012 |  | 41,911 |  | 14,702 |  | 40,836 |
| ค่าบริหารก่อสร้าง | 782 |  | - |  | 782 |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทใหญ่** |  |  |  |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยจ่าย | 3,508 |  | - |  | 3,508 |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าบริหารโครงการ | - |  | - |  | 12,265 |  | 9,266 |
| รายได้ค่าบริหารการขาย | - |  | - |  | 451 |  | 667 |
| รายได้ค่าบริหารงานก่อสร้าง | - |  | - |  | 550 |  | - |
| ดอกเบี้ยรับ | - |  | - |  | 56,772 |  | 69,551 |
| ดอกเบี้ยจ่าย | - |  | - |  | 5,290 |  | 10,355 |
| ค่าเช่าและค่าบริการ | - |  | - |  | 993 |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทร่วม** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าเช่า | - |  | 49,390 |  | - |  | 37,254 |
| รายได้ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ | - |  | 10,091 |  | - |  | 7,542 |
| รายได้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | - |  | 2,935 |  | - |  | - |
| ดอกเบี้ยรับ | 26,692 |  | - |  | - |  | - |
| เงินปันผลรับ | - |  | - |  | - |  | 13,344 |
| ค่าเช่าและค่าบริการ | - |  | 3,280 |  | - |  | 3,280 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **การร่วมค้า** |  |  |  |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยรับ | - |  | 33,231 |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าเช่า | 50,451 |  | 7,719 |  | 37,763 |  | 18 |
| รายได้ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ | 5,153 |  | - |  | 3,503 |  | - |
| ค่าเช่าและค่าบริการ | 3 |  | - |  | 3 |  | - |
| รายได้อื่น | - |  | 6 |  | - |  | - |
| **กรรมการและผู้บริหาร** |  |  |  |  |  |  |  |
| ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร |  |  |  |  |  |  |  |
| ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน | 9,596 |  | 9,753 |  | 9,596 |  | 9,568 |

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน*** | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| **บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด** |  |  |  |  |  |  |  |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 44,094 |  | 41,911 |  | 43,064 |  | 40,836 |
| ค่าบริหารก่อสร้าง | 782 |  | - |  | 782 |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทใหญ่** |  |  |  |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยจ่าย | 4,734 |  | - |  | 4,734 |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าบริหารโครงการ | - |  | - |  | 50,569 |  | 31,032 |
| รายได้ค่าบริหารการขาย | - |  | - |  | 9,424 |  | 5,790 |
| รายได้ค่าบริหารงานก่อสร้าง | - |  | - |  | 1,754 |  | - |
| ดอกเบี้ยรับ | - |  | - |  | 171,909 |  | 200,413 |
| เงินปันผล | - |  | - |  | 59,877 |  | - |
| ดอกเบี้ยจ่าย | - |  | - |  | 23,172 |  | 82,729 |
| ค่าเช่าและค่าบริการ | - |  | - |  | 2,300 |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทร่วม** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าเช่า | 36,764 |  | 178,950 |  | 24,445 |  | 127,099 |
| รายได้ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ | 5,484 |  | 24,428 |  | 3,744 |  | 16,756 |
| รายได้ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไป |  |  |  |  |  |  |  |
| ซึ่งสินทรัพย์ | 56,290 |  | - |  | - |  | - |
| รายได้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | 2,886 |  | 12,845 |  | - |  | - |
| ดอกเบี้ยรับ | 36,089 |  | - |  | - |  | - |
| เงินปันผลรับ | - |  | - |  | 308,242 |  | 39,499 |
| ค่าเช่าและค่าบริการ | 2,170 |  | 14,010 |  | 2,170 |  | 14,010 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **การร่วมค้า** |  |  |  |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยรับ | 44,758 |  | 197,142 |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าเช่า | 124,943 |  | 7,719 |  | 87,630 |  | 18 |
| รายได้ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ | 12,197 |  | - |  | 8,395 |  | - |
| รายได้อื่น | 167 |  | 6 |  | - |  | - |
| ค่าเช่าและค่าบริการ | 1,659 |  | - |  | 1,659 |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กรรมการและผู้บริหาร** |  |  |  |  |  |  |  |
| ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร |  |  |  |  |  |  |  |
| ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน | 29,583 |  | 24,479 |  | 29,273 |  | 23,259 |

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 30 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |  | 30 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***ลูกหนี้การค้า*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 6,174 |  | 49,745 |
| บริษัทร่วม | 50,741 |  | 30,993 |  | 29,838 |  | 17,246 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 25,394 |  | 21,832 |  | 6,923 |  | 20,706 |
| **รวม** | **76,135** |  | **52,825** |  | **42,935** |  | **87,697** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ลูกหนี้อื่น*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด | 739 |  | - |  | 739 |  | - |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 41,538 |  | 54,340 |
| บริษัทร่วม | - |  | 42,216 |  | - |  | 27,300 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 3,160 |  | - |  | 2,110 |  | - |
| **รวม** | **3,899** |  | **42,216** |  | **44,387** |  | **81,640** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน*** |  |  |  |  |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **231,256** |  | **-** |  | **-** |  | **-** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | **-** |  | **-** |  | **10,456** |  | **-** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สิทธิการเช่า*** |  |  |  |  |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **-** |  | **97,527** |  | **-** |  | **-** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เงินประกันการเช่าและบริการ  (แสดงภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น)*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทร่วม | - |  | 3,074 |  | - |  | 3,074 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 3,074 |  | - |  | 3,074 |  | - |
| **รวม** | **3,074** |  | **3,074** |  | **3,074** |  | **3,074** |

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 มีดังนี้

|  | **อัตราดอกเบี้ย** | | |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  | ณ วันที่  30 กันยายน |  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  |  | |  | |  | |  | | ณ วันที่  30 กันยายน | |
|  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |  | เพิ่มขึ้น | |  | | (ลดลง) | |  | | 2563 | |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* | | |  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | | |
| ***เงินให้กู้ยืมระยะยาว*** |  | | |  |  | | | | | | | | | | | |
| **- การร่วมค้า** | MLR - 0.5 |  | - |  | 4,979,062 |  | 89,518 | |  | | (5,068,580) | |  | | - | |
| *หัก* ส่วนแบ่งขาดทุนจาก | | | |  |  |  |  | |  | |  | |  | |  | |
| เงินลงทุนในการ | | | |  |  |  |  | |  | |  | |  | |  | |
| ร่วมค้าสะสมที่เกิน | | | |  |  |  |  | |  | |  | |  | |  | |
| กว่ามูลค่าของเงิน | | | |  |  |  |  | |  | |  | |  | |  | |
| ลงทุน | | | |  | (414,359) |  | (1,356) | |  | | 415,715 | |  | | - | |
| *หัก* ตัดรายการดอกเบี้ยระหว่างกัน | | | |  | (131,800) |  | (44,758) | |  | | 176,558 | |  | | - | |
| **สุทธิ** |  |  |  |  | **4,432,903** |  |  | |  | |  | |  | | **-** | |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |  | |  | |  | |  | |
| **- บริษัทร่วม** | - |  | 4.63 |  | - |  | 5,149,757 |  | | - | |  | | 5,149,757 | |
| *หัก* ส่วนแบ่งขาดทุนจาก | | | |  |  |  |  |  | |  | |  | |  | |
| เงินลงทุนในบริษัท | | | |  |  |  |  |  | |  | |  | |  | |
| ร่วมสะสมที่เกิน | | | |  |  |  |  |  | |  | |  | |  | |
| กว่ามูลค่าของเงิน | | | |  |  |  |  |  | |  | |  | |  | |
| ลงทุน | | | |  | - |  | (411,610) |  | | - | |  | | (411,610) | |
| *หัก* ตัดรายการดอกเบี้ยระหว่างกัน | | | |  | - |  | (212,648) |  | | - | |  | | (212,648) | |
| **สุทธิ** |  |  |  |  | **-** |  |  |  | |  | |  | | **4,525,499** | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **อัตราดอกเบี้ย** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
|  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  | ณ วันที่  30 กันยายน |  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  |  |  |  |  | ณ วันที่  30 กันยายน |
|  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |  | เพิ่มขึ้น |  | (ลดลง) |  | 2563 |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* | | |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***เงินให้กู้ยืมระยะสั้น*** |  | | |  |  | | | | | | |
| บริษัทย่อย | MLR - 0.5, |  | 4.63 |  | **1,502,336** |  | 126,172 |  | (52,230) |  | **1,576,278** |
|  | 5.25 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เงินให้กู้ยืมระยะยาว*** |  | | |  |  | | | | | | |
| บริษัทย่อย | MLR - 0.75 |  | 4.63 |  | **4,977,567** |  | 185,845 |  | (1,311) |  | **5,162,101** |

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 30 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |  | 30 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| **เ*จ้าหนี้การค้า*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด | 13,228 |  | - |  | 13,110 |  | - |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 135,793 |  | 137,007 |
| บริษัทร่วม | - |  | 155 |  | - |  | 155 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 520 |  | 602 |  | 356 |  | 449 |
| **รวม** | **13,748** |  | **757** |  | **149,259** |  | **137,611** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เจ้าหนี้อื่น*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด | 3,616 |  | - |  | 3,412 |  | - |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 22 |  | - |
| บริษัทร่วม | 4,500 |  | 33,753 |  | 4,500 |  | - |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 1,022 |  | 11,445 |  | 572 |  | 11,372 |
| **รวม** | **9,138** |  | **45,198** |  | **8,506** |  | **11,372** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน*** |  |  |  |  |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **41,840** |  | **42,293** |  | **457** |  | **457** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทร่วม | - |  | 5,177,188 |  | - |  | 4,061,942 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 5,005,021 |  | - |  | 3,946,031 |  | - |
| **รวม** | **5,005,021** |  | **5,177,188** |  | **3,946,031** |  | **4,061,942** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินตามสัญญาเช่า*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 10,551 |  | - |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 133,728 |  | - |  | - |  | - |
| **รวม** | **133,728** |  | **-** |  | **10,551** |  | **-** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เงินประกันการเช่าและบริการ*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | - |  | 130 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 4,609 |  | - |  | - |  | - |
| **รวม** | **4,609** |  | **-** |  | **-** |  | **130** |

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

|  | **อัตราดอกเบี้ย** | | |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  | ณ วันที่  30 กันยายน |  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  |  |  |  |  | ณ วันที่  30 กันยายน |
|  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |  | เพิ่มขึ้น |  | (ลดลง) |  | 2563 |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* | | |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก*** | | | |  |  | | | | | | |
| บริษัทใหญ่ | MLR - 0.75 |  | MLR - 0.75 |  | **170,745** |  | 1,574,734 |  | (462,912) |  | **1,282,567** |

|  | **อัตราดอกเบี้ย** | | | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  | | ณ วันที่  30 กันยายน | |  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  |  |  |  |  | ณ วันที่  30 กันยายน |
|  | 2562 |  | | 2563 | |  | 2562 |  | เพิ่มขึ้น |  | (ลดลง) |  | 2563 |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* | | | | |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก*** | | | | | |  |  | | | | | | |
| บริษัทใหญ่ | MLR - 0.75 | |  | | MLR - 0.75 |  | 170,745 |  | 1,574,734 |  | (462,912) |  | 1,282,567 |
| บริษัทย่อย | MLR - 0.5,  - 1.5,  Fixed deposit rate 6M + 2,  + 0.25 | |  | | Fixed deposit rate 6M, 6M+ 2,  + 0.25 |  | 3,047,687 |  | 794,385 |  | (418,072) |  | 3,424,000 |
| **รวม** |  | |  | |  |  | **3,218,432** |  |  |  |  |  | **4,706,567** |

**5 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโคโรนา 2019 (Covid-19)**

ในช่วงต้นปี 2563 เกิดการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ทำให้ประเทศไทยและหลายประเทศได้ประกาศมาตรการป้องกันหลายประการเพื่อป้องกันการแพร่ระบาดของโรค เช่น การสั่งให้มีการปิดสถานประกอบการหรือลดเวลาการประกอบกิจการเป็นการชั่วคราว การให้มีระยะห่างทางสังคม เป็นต้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัท ดังนี้

*ธุรกิจให้เช่าและบริการในอาคารสำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า*

ในเดือนมีนาคม 2563 ส่วนงานราชการได้กำหนดให้มีการปิดให้บริการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าของกลุ่มบริษัทเป็นการชั่วคราวและในระยะเวลาที่ข้อกำหนดได้ระบุไว้ เพื่อจะจำกัดผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส  
โคโรนา 2019 (COVID-19) ทั้งนี้พื้นที่ค้าปลีกให้เช่ายังเปิดให้บริการร้านอาหารแบบซื้อกลับบ้าน และธุรกิจบางประเภทตามที่ส่วนงานราชการกำหนด ในระหว่างที่ปิดชั่วคราวดังกล่าวนั้น กลุ่มบริษัทได้มีการพิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบ และในเดือนพฤษภาคม 2563 พื้นที่ค้าปลีกของกลุ่มบริษัทได้เริ่มกลับมาเปิดดำเนินธุรกิจตามที่ส่วนงานราชการกำหนด

ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 สถานการณ์ของการแพร่ระบาดดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด ทำให้เกิดความไม่แน่นอนในการประมาณการผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทจึงเลือกปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ในเรื่องการพิจารณาการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าตามวิธีการอย่างง่าย (Simplified approach) โดยใช้ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตในอดีตมาพิจารณาอัตราการสูญเสีย (loss rate) และไม่นำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-looking information) มาพิจารณา และในเรื่องมูลค่ายุติธรรมตาม TFRS 13 สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด กลุ่มบริษัทเลือกไม่นำสถานการณ์ COVID-19 ที่อาจจะกระทบต่อการพยากรณ์ทางการเงินในอนาคตมาใช้ประกอบเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรม

**6 เงินลงทุนระยะยาวอื่น**

เงินลงทุนระยะยาวอื่นเป็นเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด โดยบริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด (qบริษัทย่อย) ลงทุนในบริษัทดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 3.27

**7 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา**

|  |  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 30 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |  | 30 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  |  | ***(พันบาท)*** | | | | | | |
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา |  | 852,134 |  | 817,974 |  | 623,563 |  | 623,563 |
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว |  | 89,965 |  | 136,076 |  | - |  | - |
| **รวม** |  | **942,099** |  | **954,050** |  | **623,563** |  | **623,563** |

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารของกลุ่มบริษัท

**8** **เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า**

กลุ่มบริษัทไม่มีการซื้อขายและจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าในระหว่างงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562

*การจัดประเภทจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม*

ในระหว่างปี 2563 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้อำนาจในการควบคุมบริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด จาก  
การซื้อหุ้นจากบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวจึงได้รับการจัดประเภทใหม่จากเงินลงทุนในการร่วมค้าทางอ้อม เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วมทางอ้อม

เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

|  |  |  | | | | งบการเงินรวม | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ลักษณะธุรกิจ | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ | | |  | | ทุนชำระแล้ว | | |  | ราคาทุน | | |  | มูลค่าตาม  วิธีส่วนได้เสีย | | |  | มูลค่ายุติธรรมสำหรับหลักทรัพย์จดทะเบียนฯ | | |  | เงินปันผลรับ | | | |
|  |  | 30 |  | 31 |  | | 30 |  | 31 |  | 30 |  | 31 |  | 30 |  | 31 |  | 30 |  | 31 |  | 30 |  | 30 | |
|  |  | กันยายน |  | ธันวาคม |  | | กันยายน |  | ธันวาคม |  | กันยายน |  | ธันวาคม |  | กันยายน |  | ธันวาคม |  | กันยายน |  | ธันวาคม |  | กันยายน |  | กันยายน | |
|  |  | 2563 |  | 2562 |  | | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 | |
|  |  | *(ร้อยละ)* | | |  | | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***บริษัทร่วม*** |  |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิ |  |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| การเช่าอสังหาริมทรัพย์ | ทรัสต์เพื่อ |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| อาคารสำนักงานจีแลนด์ | การลงทุน | 15 |  | 15 |  | | 600 |  | 4,558,489 |  | 90 |  | 683,774 |  | 1,108 |  | 791,459 |  | - |  | 997,038 |  | 308,242 |  | 39,499 | |
| *(อยู่ระหว่างชำระบัญชี)* |  |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 50 |  | - |  | | 10,000 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - | |
| *(ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)* |  |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
|  |  |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| ***การร่วมค้า (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)*** | |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| บริษัท เบย์วอเตอร์ | พัฒนา |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| จำกัด | อสังหาริมทรัพย์ | - |  | 50 |  | | - |  | 10,000 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - | |
| **รวม** |  |  |  |  |  | |  |  |  |  | **90** |  | **683,774** |  | **1,108** |  | **791,459** |  |  |  |  |  | **308,242** |  | **39,499** | |

เงินลงทุนในบริษัทร่วม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

|  |  |  | | | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ลักษณะธุรกิจ | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ | | |  | | ทุนชำระแล้ว | | |  | ราคาทุน | | |  | มูลค่ายุติธรรมสำหรับหลักทรัพย์จดทะเบียนฯ | | |  | เงินปันผลรับ | | |
|  |  | 30 |  | 31 |  | | 30 |  | 31 |  | 30 |  | 31 |  | 30 |  | 31 |  | 30 |  | 30 |
|  |  | กันยายน |  | ธันวาคม |  | | กันยายน |  | ธันวาคม |  | กันยายน |  | ธันวาคม |  | กันยายน |  | ธันวาคม |  | กันยายน |  | กันยายน |
|  |  | 2563 |  | 2562 |  | | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  |  | *(ร้อยละ)* | | |  | | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | | | | | |
| ***บริษัทร่วม*** |  |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิ |  |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| การเช่าอสังหาริมทรัพย์ | ทรัสต์เพื่อ |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| อาคารสำนักงานจีแลนด์ | การลงทุน | 15 |  | 15 |  | | 600 |  | 4,558,489 |  | **90** |  | **683,774** |  | - |  | 997,038 |  | **308,242** |  | **39,499** |
| *(อยู่ระหว่างชำระบัญชี)* |  |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

บริษัทร่วมและการร่วมค้าทั้งหมดจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาที่เปิดเผยต่อสาธารณชน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กลุ่มบริษัทแสดงส่วนแบ่งขาดทุนสะสมที่เกินกว่ามูลค่าของเงินลงทุนจำนวน 624.3 ล้านบาท เป็นรายการหักออกจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทร่วม *(31 ธันวาคม 2562: 546.1 ล้านบาท เป็นรายการหักออกจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า)* ในงบแสดงฐานะการเงินรวม

เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้ปิดกองทรัสต์เนื่องจากกองทรัสต์ได้มีการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ GLANDRT ให้แก่กองทรัสต์ CPNREIT การชำระบัญชีและการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี รวมถึงการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ GLANDRT จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้กองทรัสต์ได้มีการเลิกกองทรัสต์เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2563

ในเดือนพฤษภาคม 2562 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้บริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ปฏิเสธสิทธิการซื้อหุ้นสามัญจากบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) ที่ถืออยู่ในบริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด จำนวนรวม 50,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว ซึ่งเป็นไปตามสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น เรื่อง สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน อย่างไรก็ตาม บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ได้ซื้อหุ้นจำนวนดังกล่าวทั้งหมด การซื้อขายหุ้นสามัญถือว่าเสร็จสมบูรณ์และมีภาระที่ต้องจ่ายหนี้สินที่เกี่ยวข้องตามสัญญาดังกล่าวเมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นและสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

**9 เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

กลุ่มบริษัทไม่มีการซื้อขายและจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2563 มีมติอนุมัติให้เลิกบริษัท โดยบริษัทได้จดทะเบียนเลิกบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2563 นอกจากนี้ ที่ประชุมยังมีมติอนุมัติในเรื่องดังต่อไปนี้

* เงินปันผลจากผลประกอบการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 29 มิถุนายน 2563 (วันเลิกกิจการ) และเงินปันผลจากกำไรสะสมของกิจการ เป็นจำนวนเงิน 59.9 ล้านบาท
* ลดทุนเป็นจำนวนเงิน 9.7 ล้านบาท
* จ่ายเงินปันผลและลดทุนดังกล่าวในวันที่ 23 กรกฏาคม 2563

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

|  |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ลักษณะธุรกิจ | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ | | |  | ทุนชำระแล้ว | | | |  | วิธีราคาทุน | | | | |  | เงินปันผลรับ | | |
|  |  | 30 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |  | 30 กันยายน |  | 31 ธันวาคม | |  | 30 กันยายน |  | | 31 ธันวาคม | |  | 30 กันยายน |  | 30 กันยายน |
|  |  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 | |  | 2563 |  | | 2562 | |  | 2563 |  | 2562 |
|  |  | *(ร้อยละ)* | | |  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | | | | |
| ***บริษัทย่อย*** |  |  | | |  |  | | | | | | | | | | | | | |
| ***บริษัทย่อยทางตรง*** |  |  | | |  |  | | | | | | | | | | | | | |
| บริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 79.57 |  | 79.57 |  | 2,064,261 |  | | 2,064,261 |  | 1,920,104 | |  | | 1,920,104 |  | - |  | - |
| บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด | ให้เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 93.09 |  | 93.09 |  | 1,900,000 |  | | 1,900,000 |  | 1,771,016 | |  | | 1,771,016 |  | - |  | - |
| บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 |  | 100.00 |  | 1,800,000 |  | | 1,800,000 |  | 1,765,464 | |  | | 1,765,464 |  | - |  | - |
| บริษัท เบ็ล แอสเซทส์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 |  | 100.00 |  | 11,000 |  | | 11,000 |  | 11,000 | |  | | 11,000 |  | - |  | - |
| บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้  แมเนจเม้นท์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 |  | 100.00 |  | 1,300,000 |  | | 1,300,000 |  | 1,333,791 | |  | | 1,333,791 |  | - |  | - |
| บริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด | ลงทุนในบริษัทอื่น | 100.00 |  | 100.00 |  | 6,000 |  | | 6,000 |  | 6,000 | |  | | 6,000 |  | - |  | - |
| บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด | ผู้จัดการกองทรัสต์ | 100.00 |  | 100.00 |  | 300 |  | | 10,000 |  | 300 | |  | | 10,000 |  | 59,877 |  | - |
| *(อยู่ระหว่างชำระบัญชี)* |  |  |  |  |  |  |  | |  |  |  | |  | |  |  |  |  |  |
| ***บริษัทย่อยทางอ้อม*** |  |  |  |  |  |  |  | |  |  |  | |  | |  |  |  |  |  |
| บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด | โรงแรม | 100.00 |  | 100.00 |  | 16,000 |  | | 16,000 |  | - | |  | | - |  | - |  | - |
| **รวม** |  |  |  |  |  |  |  | |  |  | **6,807,675** | |  | | **6,817,375** |  | **59,877** |  | **-** |

บริษัทย่อยทั้งหมดจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

บริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาที่เปิดเผยต่อสาธารณชน

**10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

รายการเคลื่อนไหวของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีดังนี้

|  |  | งบการเงินรวม | | | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **สินทรัพย์ของกิจการ** |  | **สินทรัพย์สิทธิการใช้** |  | **รวม** |  | **สินทรัพย์ของกิจการ** |
|  |  | ***(พันบาท)*** | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 |  | 22,109,333 |  | - |  | 22,109,333 |  | 10,382,913 |
| รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้  ตาม TFRS 16 |  | - |  | 230,200 |  | 230,200 |  | - |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2563  - ปรับปรุงใหม่ |  | 22,109,333 |  | 230,200 |  | 22,339,533 |  | 10,382,913 |
| เพิ่มขึ้น |  | 81,717 |  | - |  | 81,717 |  | 25,524 |
| จำหน่าย |  | (4,511) |  | - |  | (4,511) |  | (1,070) |
| กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรม |  | 47,200 |  | 1,056 |  | 48,256 |  | (32,902) |
| **ณ วันที่ 30 กันยายน 2563** |  | **22,233,739** |  | **231,256** |  | **22,464,995** |  | **10,374,465** |

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 จำนวน 10,541 ล้านบาทในงบการเงินรวม *(31 ธันวาคม 2562: 22,109 ล้านบาท)* และ 4,129 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะกิจการ *(31 ธันวาคม 2562: 10,383 ล้านบาท)* ได้ใช้เป็นหลักประกันสำหรับวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงิน

**11 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย**

|  | **งบการเงินรวม** | | | | |  | | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 30 กันยายน |  | | 31 ธันวาคม | |  | | 30 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2563 |  | | 2562 | |  | | 2563 |  | 2562 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | |
| ***ส่วนที่หมุนเวียน*** |  |  |  | |  | |  | |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 250,000 |  | 1,370,000 | |  | | 250,000 | |  | 1,370,000 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 1,282,567 |  | 170,745 | |  | | 4,706,567 | |  | 3,218,432 |
| หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1,462,291 |  | 1,399,081 | |  | | 1,462,291 | |  | 1,399,081 |
| **รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยส่วนที่หมุนเวียน** | **2,994,858** |  | **2,939,826** | |  | | **6,418,858** | |  | **5,987,513** |
|  |  |  |  | |  | |  | |  |  |
| ***ส่วนที่ไม่หมุนเวียน*** |  |  |  | |  | |  | |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 2,531,906 |  | 2,531,906 | |  | | - | |  | - |
| หุ้นกู้ระยะยาว | 1,026,557 |  | 2,446,331 | |  | | 1,026,557 | |  | 2,446,331 |
| **รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยส่วนที่ไม่หมุนเวียน** | **3,558,463** |  | **4,978,237** | |  | | **1,026,557** | |  | **2,446,331** |
| **รวม** | **6,553,321** |  | **7,918,063** | |  | | **7,445,415** | |  | **8,433,844** |

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน ซึ่งค้ำประกันโดยโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และเงินฝากธนาคารของบริษัทย่อย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 940 ล้านบาท *(31 ธันวาคม 2562: 738 ล้านบาท)*

***เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน***

ในเดือนกันยายน 2553 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 3,100 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นที่เหลือทั้งจำนวนภายใน 3 ปีนับจากวันที่ 17 กรกฎาคม 2562   
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ 2,532 ล้านบาท *(31 ธันวาคม 2562: 2,532 ล้านบาท)*

***หุ้นกู้***

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาและอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

**12 ส่วนงานดำเนินงานและจำแนกรายได้**

การดำเนินงานและรายได้หลักของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยไว้ในงบการเงินประจำปีล่าสุด รายได้หลักของกลุ่มบริษัทได้มาจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

*ส่วนงานภูมิศาสตร์*

บริษัทดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและเพื่อให้เช่าพื้นที่และบริการในประเทศไทยเท่านั้น

*ส่วนงานธุรกิจ*

บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนงานธุรกิจ 2 ส่วนงาน ได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งประกอบด้วยโครงการพัฒนาที่ดินขายพร้อมบ้าน และโครงการอาคารชุดพักอาศัย และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพื้นที่และบริการ ซึ่งประกอบด้วยโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า

ผู้บริหารเห็นว่าบริษัทดำเนินกิจการในส่วนงานธุรกิจเดียวคือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพื้นที่และบริการ ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาว่าบริษัทมีส่วนงานธุรกิจเพียงส่วนงานเดียว

ผู้บริหารได้ประเมินจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้ของบริษัท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลรายได้ที่ถูกจำแนกตามส่วนงานธุรกิจและจังหวะเวลาในการรับรู้รายได้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***สำหรับงวดสามเดือน*** | **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย** | | |  | **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพื้นที่**  **และบริการ** | | |  | **รวม** | | |
| ***สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน*** | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | |
| ***ข้อมูลตามส่วนงานดำเนินงาน*** |  | | | | | | | | | | |
| รายได้จากลูกค้าภายนอก | - |  | 22,239 |  | 296,280 |  | 299,329 |  | 296,280 |  | 321,568 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | - |  | - |  | 17,881 |  | 18,383 |  | 17,881 |  | 18,383 |
| **รวมรายได้** | **-** |  | **22,239** |  | **314,161** |  | **317,712** |  | **314,161** |  | **339,951** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| กำไรตามส่วนงานก่อนหัก  ภาษีเงินได้ | - |  | 14,712 |  | 256,504 |  | 221,425 |  | 256,504 |  | 236,137 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ จุดเวลาใดเวลาหนึ่ง | - |  | 22,239 |  | - |  | - |  | - |  | 22,239 |
| ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง | - |  | - |  | 296,280 |  | 299,329 |  | 296,280 |  | 299,329 |
| **รวมรายได้** | **-** |  | **22,239** |  | **296,280** |  | **299,329** |  | **296,280** |  | **321,568** |

| ***สำหรับงวดเก้าเดือน*** | **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย** | | |  | **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพื้นที่**  **และบริการ** | | |  | **รวม** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน*** | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | |
| ***ข้อมูลตามส่วนงานดำเนินงาน*** |  | | | | | | | | | | |
| รายได้จากลูกค้าภายนอก | 151,075 |  | 192,962 |  | 953,529 |  | 900,491 |  | 1,104,604 |  | 1,093,453 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | - |  | - |  | 72,798 |  | 45,326 |  | 72,798 |  | 45,326 |
| **รวมรายได้** | **151,075** |  | **192,962** |  | **1,026,327** |  | **945,817** |  | **1,177,402** |  | **1,138,779** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| กำไรตามส่วนงานก่อนหัก  ภาษีเงินได้ | 102,092 |  | 135,415 |  | 856,569 |  | 671,833 |  | 958,661 |  | 807,248 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ จุดเวลาใดเวลาหนึ่ง | 151,075 |  | 192,962 |  | - |  | - |  | 151,075 |  | 192,962 |
| ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง | - |  | - |  | 953,529 |  | 900,491 |  | 953,529 |  | 900,491 |
| **รวมรายได้** | **151,075** |  | **192,962** |  | **953,529** |  | **900,491** |  | **1,104,604** |  | **1,093,453** |

***การกระทบยอดกำไรหรือขาดทุนของส่วนงานที่รายงาน***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน*** | 2563 |  | 2562 |
|  | *(พันบาท)* | | |
| **กำไรหรือขาดทุน** |  |  |  |
| รวมกำไรก่อนภาษีเงินได้จากส่วนงานที่รายงาน | 256,504 |  | 236,137 |
| กำไรอื่น | 29,702 |  | 102,816 |
|  | 286,206 |  | 338,953 |
| ตัดรายการกำไรระหว่างส่วนงาน | (17,881) |  | (18,383) |
| จำนวนที่ไม่ได้ปันส่วน |  |  |  |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ  อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 73,675 |  | 2,070 |
| ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่น | (102,730) |  | (157,150) |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า | 4,215 |  | 14,321 |
| **กำไรรวมก่อนภาษีเงินได้** | **243,485** |  | **179,811** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| ***สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน*** | 2563 |  | 2562 |
|  | *(พันบาท)* | | |
| **กำไรหรือขาดทุน** |  |  |  |
| รวมกำไรก่อนภาษีเงินได้จากส่วนงานที่รายงาน | 958,661 |  | 807,248 |
| กำไรอื่น | 85,809 |  | 210,633 |
|  | 1,044,470 |  | 1,017,881 |
| ตัดรายการกำไรระหว่างส่วนงาน | (72,798) |  | (45,326) |
| จำนวนที่ไม่ได้ปันส่วน |  |  |  |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ  อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 48,256 |  | 615 |
| ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่น | (332,714) |  | (462,655) |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า | 204,322 |  | 45,618 |
| **กำไรรวมก่อนภาษีเงินได้** | **891,536** |  | **556,133** |

# 13 สัญญาเช่า

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563*** | สำหรับ  งวดสามเดือน |  | สำหรับ  งวดเก้าเดือน |  | สำหรับ  งวดสามเดือน |  | สำหรับ  งวดเก้าเดือน |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน*** |  |  |  |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า | 1,446 |  | 4,340 |  | 94 |  | 220 |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น | - |  | 3,659 |  | 931 |  | 5,831 |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ | 138 |  | 403 |  | 74 |  | 222 |

**14 ภาษีเงินได้**

การรับรู้ภาษีเงินได้ขึ้นอยู่กับการประมาณการที่ดีที่สุดของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับอัตราภาษีเงินได้ประจำปีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่คาดไว้สำหรับปีทางการเงินเต็มปีที่นำมาใช้กับรายได้ก่อนภาษีเงินได้ของงวดระหว่างกาล อัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริงของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องเป็นระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 คือ   
ร้อยละ 21.44 *(30 กันยายน 2562: ร้อยละ 26.53)* สำหรับงบการเงินรวมและร้อยละ 19.15 *(30 กันยายน 2562: ร้อยละ 15.37)* สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ

**15 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน**

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 คำนวณจากกำไรสำหรับงวดที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างงวด โดยแสดงการคำนวณดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| *สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่* ***30*** *กันยายน* | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  | *(พันบาท / พันหุ้น)* | | | | | | |
| **กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ** |  |  |  |  |  |  |  |
| **ของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)** | **178,248** |  | **117,398** |  | **55,349** |  | **71,932** |
| **จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว** | **6,499,830** |  | **6,499,830** |  | **6,499,830** |  | **6,499,830** |
| **กำไรต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) *(บาท)*** | **0.027** |  | **0.018** |  | **0.009** |  | **0.011** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| *สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่* ***30*** *กันยายน* | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  | *(พันบาท / พันหุ้น)* | | | | | | |
| **กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ** |  |  |  |  |  |  |  |
| **ของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)** | **658,887** |  | **366,835** |  | **380,115** |  | **119,532** |
| **จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว** | **6,499,830** |  | **6,499,830** |  | **6,499,830** |  | **6,499,830** |  |
| **กำไรต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) *(บาท)*** | **0.101** |  | **0.056** |  | **0.058** |  | **0.018** |

**16 เครื่องมือทางการเงิน**

***มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม***

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน รวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมสำหรับเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | งบการเงินรวม | | | | | | | | | | |
|  |  | มูลค่าตามบัญชี | | | | |  | มูลค่ายุติธรรม | | | | |
| ***ณ วันที่ 30 กันยายน 2563*** |  | มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน |  | มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น |  | ราคาทุนตัดจำหน่าย - สุทธิ |  | ระดับ 1 |  | ระดับ 2 |  | ระดับ 3 |
|  |  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | |
| ***สินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| อสังหาริมทรัพย์  เพื่อการลงทุน |  | 22,465 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | 22,465 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารหนี้ |  | 40 |  | - |  | - |  | - |  | 40 |  | - |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนระยะยาว |  | - |  | 572 |  | - |  | - |  | - |  | 572 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก  สถาบันการเงิน |  | - |  | - |  | (250) |  | - |  | - |  | (249) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจาก  สถาบันการเงิน |  | - |  | - |  | (2,532) |  | - |  | - |  | (2,513) |
| หุ้นกู้ |  | - |  | - |  | (2,489) |  | - |  | (2,518) |  | - |

|  |  | | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | |  | | **มูลค่าตามบัญชี** | | | | | |  | **มูลค่ายุติธรรม** | | | | | | | | | | |
| ***ณ วันที่ 30 กันยายน 2563*** | |  | | มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | |  | ราคาทุนตัดจำหน่าย - สุทธิ | |  | | ระดับ 1 | |  | | ระดับ 2 | |  | | ระดับ 3 | |
|  | |  | | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***สินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม*** |  | |  | |  | | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| อสังหาริมทรัพย์  เพื่อการลงทุน |  | | 10,374 | |  | | | - | |  | | - | |  | | - | |  | | 10,374 | |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารหนี้ |  | | 40 | |  | | | - | |  | | - | |  | | 40 | |  | | - | |
|  |  | |  | |  | | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  | |  | |  | | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก  สถาบันการเงิน |  | | - | |  | | | (250) | |  | | - | |  | | - | |  | | (249) | |
| หุ้นกู้ |  | | - | |  | | | (2,489) | |  | | - | |  | | (2,518) | |  | | - | |

|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **มูลค่าตามบัญชี** | | **มูลค่ายุติธรรม** | | | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562*** |  |  | ระดับ 1 |  | ระดับ 2 |  | ระดับ 3 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| ***สินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม*** |  |  |  |  |  |  |  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 22,109 |  | - |  | - |  | 22,109 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | (3,902) |  | - |  | - |  | (3,870) |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | (171) |  | - |  | - |  | (171) |
| หุ้นกู้ | (3,845) |  | - |  | (3,903) |  | - |

|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **มูลค่าตามบัญชี** |  | **มูลค่ายุติธรรม** | | | | |
| ***31 ธันวาคม 2562*** |  |  | ระดับ 1 |  | ระดับ 2 |  | ระดับ 3 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม*** |  |  |  |  |  |  |  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 10,383 |  | - |  | - |  | 10,383 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | (1,370) |  | - |  | - |  | (1,367) |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | (3,218) |  | - |  | - |  | (3,218) |
| หุ้นกู้ | (3,845) |  | - |  | (3,903) |  | - |

บริษัทและบริษัทย่อยมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

1. สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้และเงินให้กู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมระยะสั้น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
2. หุ้นกู้ที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่ แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย
3. เงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

**17 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน**

| ***ณ วันที่ 30 กันยายน 2563*** | **งบการเงินรวม** |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(พันบาท)* | | |
| ***ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน*** |  |  |  |
| สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้ |  |  |  |
| อาคารและงานระบบสาธารณูปโภค | **88,853** |  | **3,177** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| ***ภาระผูกพันอื่น ๆ*** |  |  |  |
| สัญญาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | 97,002 |  | - |
| สัญญาบริการ | 104,669 |  | 37,600 |
| หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร | 49,597 |  | 7,416 |
| **รวม** | **251,268** |  | **45,016** |

**18 คดีฟ้องร้อง**

1. ในระหว่างปี 2560 บริษัทร่วมถูกฟ้องร้องในคดีแพ่งจากบุคคลธรรมดา โดยฟ้องขอให้บริษัทร่วมจดทะเบียนให้ใช้ทางเข้าออกเป็นภาระจำยอมหรือขอให้ศาลแพ่งพิพากษาให้ทางพิพาทเป็นทางสาธารณะซึ่งในเดือนมีนาคม 2561 ศาลแพ่งได้มีคำสั่งให้ยกคำร้องของบุคคลธรรมดาดังกล่าว และเมื่อเดือนมกราคม 2563   
   ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายืน (ยกฟ้อง) ตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น แต่อย่างไรก็ตามบุคคลธรรมดาดังกล่าว ยังมีสิทธิยื่นฎีกาคัดค้านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ต่อศาลฎีกาต่อไป อย่างไรก็ตาม บุคคลธรรมดาดังกล่าวได้ยื่นฎีกาคัดค้านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ต่อศาลฎีกา ในเดือนสิงหาคม 2563 ศาลฎีกาได้มีคำสั่งยกคำร้องและไม่รับฎีกาของโจทก์ จึงถือว่าคดีสิ้นสุด
2. ในระหว่างปี 2563 บริษัทย่อยถูกฟ้องร้องในคดีแพ่งจากผู้ฟ้องซึ่งเป็นนิติบุคคลหนึ่ง (ผู้ฟ้อง) โดยฟ้องขอให้ชำระเงินค่าเสียหายจากการผิดนัดชำระค่าว่าจ้างบริหารและควบคุมงาน ศาลได้นัดชี้สองสถานกำหนดแนวทางพิจารณาคดี และนัดไกล่เกลี่ยในเดือนสิงหาคม 2563 ผลจากการไกล่เกลี่ย บริษัทย่อยชำระเงินให้แก่ผู้ฟ้องเป็นจำนวนเงิน 1.1 ล้านบาท และถือว่าคดีสิ้นสุด

**19 การจัดประเภทรายการใหม่**

รายการบางรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด  
เก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินระหว่างกาลปี 2563 เพื่อวัตถุประสงค์ในการเปรียบเทียบ ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนองบการเงินระหว่างกาลปี 2563

|  | **2562** | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | |
|  | ก่อนจัดประเภทใหม่ |  | จัดประเภทใหม่ |  | หลังจัดประเภทใหม่ |  | ก่อนจัดประเภทใหม่ |  | จัดประเภทใหม่ |  | หลังจัดประเภทใหม่ |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | |
| ***งบแสดงฐานะการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ลูกหนี้การค้า | 83,884 |  | (83,884) |  | - |  | 90,781 |  | (90,781) |  | - |
| ลูกหนี้อื่น | 363,223 |  | (363,223) |  | - |  | 354,872 |  | (354,872) |  | - |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | - |  | 447,107 |  | 447,107 |  | - |  | 445,653 |  | 445,653 |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เกี่ยวข้องกัน | 4,039,346 |  | 393,557 |  | 4,432,903 |  | 4,977,567 |  | - |  | 4,977,567 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 404,856 |  | (393,557) |  | 11,299 |  | 4,207 |  | - |  | 4,207 |
| เจ้าหนี้การค้า | (255,763) |  | 255,763 |  | - |  | (161,464) |  | 161,464 |  | - |
| เจ้าหนี้อื่น | (162,327) |  | 162,327 |  | - |  | (130,716) |  | 130,716 |  | - |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - |  | (418,090) |  | (418,090) |  | - |  | (292,180) |  | (292,180) |
|  |  |  | **-** |  |  |  |  |  | **-** |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินปันผลรับ | - |  | - |  | - |  | - |  | (13,344) |  | (13,344) |
| รายได้อื่น | (69,542) |  | - |  | (69,542) |  | (75,674) |  | 13,344 |  | (62,330) |
|  |  |  | **-** |  |  |  |  |  | **-** |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุด*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินปันผลรับ | - |  | - |  | - |  | - |  | (39,499) |  | (39,499) |
| รายได้อื่น | (111,578) |  | - |  | (111,578) |  | (104,948) |  | 39,499 |  | (65,449) |
|  |  |  | **-** |  |  |  |  |  | **-** |  |  |

การจัดประเภทรายการใหม่นี้เนื่องจากผู้บริหารเห็นว่ามีความเหมาะสมกับธุรกิจของกลุ่มบริษัทมากกว่า