หมายเหตุ สารบัญ

1. ข้อมูลทั่วไป
2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3. การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี
4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
5. ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19)
6. บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
8. อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
9. เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า
10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย
11. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนระยะยาว
12. ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
15. สัญญาเช่า
16. หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
17. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
18. ทุนเรือนหุ้น
19. ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
20. ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน
21. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ
22. ต้นทุนทางการเงิน
23. ภาษีเงินได้
24. กำไรต่อหุ้น
25. เครื่องมือทางการเงิน
26. การบริหารจัดการทุน
27. ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

หมายเหตุ สารบัญ

1. คดีฟ้องร้อง
2. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
3. การจัดประเภทรายการใหม่

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564

1. **ข้อมูลทั่วไป**

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีที่อยู่จดทะเบียนของบริษัทตั้งอยู่เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

บริษัทใหญ่และบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุดในระหว่างปีได้แก่ บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริษัททั้งสองแห่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยรายละเอียดบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 9 และ 10

1. **เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน**
2. *เกณฑ์การถือปฏิบัติ*

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดย สภาวิชาชีพบัญชี กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ บริษัทได้ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

มาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับได้มีการออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งประกอบด้วยมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง *เครื่องมือทางการเงิน* (TFRS 9) รวมถึงมาตรฐานและการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง *สัญญาเช่า* (TFRS 16) เป็นครั้งแรกซึ่งได้เปิดเผยผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีไว้ในหมายเหตุข้อ 3

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทำงบการเงินนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ กลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

ในปี 2552 บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท แกรนด์ คาแนล จำกัด บริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด และทำการโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท แกรนด์ คาแนล จำกัด มาควบรวมกับกิจการของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งการทำรายการดังกล่าวถือเป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ

งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้นสำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ โดยมี บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมาย (ผู้ถูกซื้อทางบัญชี) และมีบริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยตามกฎหมาย (ผู้ซื้อทางบัญชี) นอกจากนี้ยังได้รวมบริษัทย่อยอื่นของทั้งบริษัทใหญ่ตามกฎหมายและบริษัทย่อยตามกฎหมาย ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย ดังต่อไปนี้

| ชื่อบริษัท | ลักษณะธุรกิจ | อัตราร้อยละของการถือหุ้น | |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | 2563 | 2562 |
|  |  | ร้อยละ | ร้อยละ |
| **ถือหุ้นโดยบริษัทฯ** |  |  |  |
| บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | 100.00 |
| บริษัท เบ็ล แอสเซทส์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | 100.00 |
| บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | 100.00 |
| บริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด | บริษัทเพื่อการลงทุน | 100.00 | 100.00 |
| บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด | ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | 100.00 |
| **ถือหุ้นโดยบริษัทพระราม 9 สแควร์ จำกัด** |  |  |  |
| บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด | ธุรกิจโรงแรม | 99.99 | 99.99 |

การจัดทำงบการเงินรวม ณ วันที่เกิดการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ มีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. สินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยตามกฎหมายถูกรับรู้และวัดมูลค่าในงบการเงินรวมด้วยมูลค่าตามบัญชีก่อนการรวมกิจการ
2. ขาดทุนสะสมและยอดคงเหลือของส่วนทุนอื่นรับรู้ด้วยยอดคงเหลือของขาดทุนสะสมและยอดคงเหลือของส่วนทุนอื่นของบริษัทย่อยตามกฎหมายก่อนการรวมกิจการ
3. มูลค่าหุ้นทุนที่รับรู้ในงบการเงินรวมแสดงด้วยมูลค่าหุ้นทุนของบริษัทย่อยตามกฎหมาย (ผู้ซื้อทางบัญชี) ที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจ รวมกับต้นทุนการรวมธุรกิจ
4. *สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน*

งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท

1. *การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ*

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

1. การใช้วิจารณญาณ

ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้วิจารณญาณในการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีซึ่งมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญที่สุดต่อจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ประกอบด้วยหมายเหตุข้อต่อไปนี้

|  |  |
| --- | --- |
| 4(ฎ) และ 15 | สัญญาเช่า   * การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ * กลุ่มบริษัทพิจารณาถึงความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าหรือไม่ * กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิยกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ * กลุ่มบริษัท ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับให้กับผู้เช่าหรือไม่ |
| 5 | **ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา** 2019 (Covid-19) |

1. ข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่จะส่งผลให้ต้องมีการปรับปรุงที่มีสาระสำคัญในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในปีบัญชีถัดไป ได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อต่อไปนี้

|  |  |
| --- | --- |
| 4(ฎ) | การกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มที่ใช้ในการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า |
| 5 | ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19) |
| 13 | การวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน |
| 17 | การวัดมูลค่าภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เกี่ยวกับข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย |
| 23 | การรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้ การคาดการณ์กำไรทางภาษีในอนาคตที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีไปใช้ประโยชน์ |
| 26 | การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่นำข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้มาใช้ |

# **การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี**

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน และ TFRS 16 เป็นครั้งแรก

1. ***มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน***

กลุ่มบริษัทได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินด้วยวิธีปรับปรุงผลกระทบสะสมกับกำไรสะสมและองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงไม่ปรับปรุงข้อมูลที่นำเสนอในปี 2562 และไม่นำข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินมาถือปฏิบัติกับข้อมูลเปรียบเทียบ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินนี้ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับนิยามสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินตลอดจนการรับรู้ การวัดมูลค่า การด้อยค่าและการตัดรายการ โดยรายละเอียดของนโยบายการบัญชีเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 4(ง) และข้อ 4(ฏ) ผลกระทบจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน มีดังนี้

1. การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 (“TFRS 9”) จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินของกลุ่มบริษัท เป็น 3 ประเภท ได้แก่ ราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (FVOCI) และมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (FVTPL) โดยจัดประเภทตามลักษณะของกระแสเงินสดของสินทรัพย์ทางการเงินและโมเดลธุรกิจของกิจการในการบริหารจัดการสินทรัพย์ทางการเงินนั้น อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทอาจเลือกกำหนดให้วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้เมื่อกำหนดแล้วไม่สามารถยกเลิกได้ TFRS 9 ยกเลิกการจัดประเภทตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด หลักทรัพย์เผื่อขาย หลักทรัพย์เพื่อค้า และเงินลงทุนทั่วไปตามที่กำหนดโดยมาตรฐานการบัญชี   
ฉบับที่ 105 (TAS 105)

ตาม TFRS 9 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายจะรับรู้ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง เดิมกลุ่มบริษัทรับรู้ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายด้วยอัตราดอกเบี้ยตามสัญญา

กลุ่มบริษัทตั้งใจจะถือตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดจำนวน 572 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)* | | |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น |  |  |  |
| - ตราสารทุนอื่นที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด | **105** |  | **572** |

1. การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

TFRS 9 แนะนำวิธีการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงิน ในขณะที่เดิมกลุ่มบริษัทประมาณการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า TFRS 9 กำหนดให้ใช้วิจารณญาณในการประเมินว่าการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยทางเศรษฐกิจนั้นมีผลกระทบต่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นอย่างไร และพิจารณาความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก ทั้งนี้ การพิจารณาด้อยค่าดังกล่าวจะถือปฏิบัติกับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาและเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า  
ซึ่งไม่รวมเงินลงทุนในตราสารทุน 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 |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(ล้านบาท)* | | |
| *ผลกระทบจากการถือปฏิบัติตาม* ***TFRS 16*** |  | | |
| ***ณ วันที่ 1 มกราคม 2563*** |  | | |
| สิทธิการเช่าที่ดินกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง | (97) |  | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น | 230 |  | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น | (133) |  | - |
| ***การวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่า*** |  | | |
| ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | 286 |  | - |
| *หัก* ข้อยกเว้นในการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น | (4) |  | - |
|  | **282** |  | **-** |
|  |  |  |  |
| มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่คิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่ม  ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 | 133 |  | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่รับรู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | - |  | - |
| **หนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563** | **133** |  | **-** |
| อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก *(ร้อยละต่อปี)* | **4.36** |  | **-** |

สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าข้างต้นแสดงเป็นส่วนหนึ่งของส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพื้นที่และบริการ

*ในฐานะผู้ให้เช่า*

นโยบายการบัญชีที่กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติในฐานะผู้ให้เช่าตาม TFRS16 นั้น ไม่แตกต่างจากที่ถือปฏิบัติตาม TAS17

# **นโยบายการบัญชีที่สำคัญ**

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอดังต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน รายงาน ยกเว้นที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3

1. ***เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม***

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

*บริษัทย่อย*

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

*ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม*

ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ

การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่ไม่ทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุมจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นรายการในส่วนของเจ้าของ

*การสูญเสียการควบคุม*

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของเจ้าของที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

*ส่วนได้เสียในเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย*

ส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย ประกอบด้วยส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและ  
การร่วมค้า

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญโดยมีอำนาจเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานแต่ไม่ถึงระดับที่จะควบคุมหรือควบคุมร่วมในนโยบายดังกล่าว การร่วมค้าเป็นการร่วมการงานที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมร่วมในการงานนั้น โดยมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้นมากกว่าการมีสิทธิในสินทรัพย์และภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการงานนั้น

ส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้าบันทึกบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการ ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวมจนถึงวันที่กลุ่มบริษัทสูญเสียความมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญ หรือการควบคุมร่วม

*การตัดรายการในงบการเงินรวม*

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าถูกตัดรายการกับเงินลงทุนเท่าที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกิจการที่ถูกลงทุนนั้น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มีหลักฐานการด้อยค่าเกิดขึ้น

1. ***เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า***

เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหัก ค่าเผื่อการด้อยค่า

*การจำหน่ายเงินลงทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ*

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชี จะถูกบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ในกรณีที่บริษัทจำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

1. ***เงินตราต่างประเทศ***

*รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ*

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงาน แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งบันทึกตามเกณฑ์ราคาทุนเดิม แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในงวดบัญชีนั้น

1. ***เครื่องมือทางการเงิน***

***นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563***

*(ง.1) การรับรู้รายการและการวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรก*

ลูกหนี้การค้า ตราสารหนี้ที่กลุ่มบริษัทเป็นผู้ออก และเจ้าหนี้การค้ารับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อมีการออก  
ตราสารเหล่านั้น สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินอื่น ๆ ทั้งหมดรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของเครื่องมือทางการเงินนั้น

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน (นอกเหนือจากลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ หรือวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน) จะวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมบวกต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกตราสาร ลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาของการทำรายการ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม

*(ง.2) การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าภายหลัง*

*สินทรัพย์ทางการเงิน - การจัดประเภท*

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกจัดประเภทรายการตามการวัดมูลค่า ได้แก่ การวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ภายหลังการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเว้นแต่กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ทางการเงิน ในกรณีดังกล่าวสินทรัพย์ทางการเงินที่ได้รับผลกระทบทั้งหมดจะถูกจัดประเภทรายการใหม่โดยทันทีเป็นต้นไปนับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภท

สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้ถูกกำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจะถูกวัดมูลค่าด้วยราคาทุน ตัดจำหน่ายหากเข้าเงื่อนไขทั้งสองข้อดังต่อไปนี้

- ถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และ

- ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

ตราสารหนี้ที่ไม่ได้ถูกกำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจะวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นได้หากเข้าเงื่อนไขทั้งสองข้อดังต่อไปนี้

- ถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน และ

- ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่ได้ถือไว้เพื่อค้า กลุ่มบริษัทอาจเลือกให้เงินลงทุนดังกล่าวแสดงการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในภายหลังในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งการเลือกนี้สามารถเลือกได้เป็นรายเงินลงทุนและเมื่อเลือกแล้วไม่สามารถแล้วไม่สามารถยกเลิกได้

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดที่ไม่ได้จัดประเภทให้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นตามที่ได้อธิบายไว้ข้างต้นจะวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน กลุ่มบริษัทสามารถเลือกให้สินทรัพย์ทางการเงินที่เข้าข้อกำหนดในการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ถูกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หากการกำหนดดังกล่าวช่วยขจัดหรือลดความไม่สอดคล้องอย่างมีนัยสำคัญซึ่งอาจเกิดขึ้นซึ่งเมื่อเลือกแล้วไม่สามารถยกเลิกได้

*สินทรัพย์ทางการเงิน - การประเมินโมเดลธุรกิจ*

กลุ่มบริษัทได้ประเมินโมเดลธุรกิจของสินทรัพย์ทางการเงินที่ถือไว้ในระดับพอร์ตโฟลิโอ เนื่องจากเป็นวิธีที่ดีที่สุดที่จะสะท้อนวิธีการจัดการธุรกิจและเป็นข้อมูลที่นำเสนอให้แก่ผู้บริหาร ข้อมูลที่ใช้ในการพิจารณารวมถึง

- นโยบายและวัตถุประสงค์ของพอร์ตโฟลิโอและการดำเนินงานตามนโยบายดังกล่าวในทางปฏิบัติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลยุทธ์ของผู้บริหารเกี่ยวกับการรับดอกเบี้ยรับตามสัญญา การดำรงระดับอัตราดอกเบี้ย การจับคู่ระหว่างระยะเวลาของสินทรัพย์ทางการเงินกับระยะเวลาของหนี้สินที่เกี่ยวข้อง หรือกระแสเงินสดออกที่คาดการณ์หรือรับรู้กระแสเงินสดผ่านการขายสินทรัพย์ทางการเงิน

- วิธีการประเมินผลการดำเนินงานของพอร์ตโฟลิโอและการรายงานให้ผู้บริหารของกลุ่มบริษัท

- ความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโมเดลธุรกิจ (และสินทรัพย์ทางการเงินที่ถือตามโมเดลธุรกิจ) และกลยุทธ์ในการบริหารจัดการความเสี่ยง

- วิธีการประมาณผลตอบแทนให้ผู้จัดการเงินลงทุน (เช่น ผลตอบแทนอ้างอิงจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่บริหารจัดการหรืออ้างอิงตามการรับกระแสเงินสดตามสัญญา) และ

- ความถี่ ปริมาณและเวลาที่ขายในงวดก่อน เหตุผลที่ขายและการคาดการณ์การขายในอนาคต

การโอนสินทรัพย์ทางการเงินไปยังบุคคลที่สามที่ไม่เข้าเงื่อนไขการตัดรายการออกจากบัญชีจะไม่ถือเป็นการขายซึ่งสอดคล้องกับการรับรู้รายการสินทรัพย์อย่างต่อเนื่องของกลุ่มบริษัท

สินทรัพย์ทางการเงินที่ถือไว้เพื่อค้าหรือใช้ในการบริหารและประเมินผลงานด้วยมูลค่ายุติธรรมจะถูกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

*สินทรัพย์ทางการเงิน - การประเมินว่ากระแสเงินสดตามสัญญาเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นหรือไม่*

สำหรับวัตถุประสงค์ของการประเมินนี้

“เงินต้น” หมายถึง มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก

“ดอกเบี้ย” หมายถึง สิ่งตอบแทนจากมูลค่าเงินตามเวลาและความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับจำนวนเงินต้นที่ค้างชำระในช่วงระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่งและความเสี่ยงในการกู้ยืมโดยทั่วไป และต้นทุน (เช่น ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและค่าใช้จ่ายในการบริหาร) รวมถึงอัตรากำไรขั้นต้น

ในการประเมินว่ากระแสเงินสดตามสัญญาเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยหรือไม่ กลุ่มบริษัทพิจารณาข้อกำหนดตามสัญญาของเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งรวมถึงการประเมินว่าสินทรัพย์ทางการเงินประกอบด้วยข้อกำหนดตามสัญญาที่สามารถเปลี่ยนแปลงระยะเวลาและจำนวนเงินของกระแสเงินสดตามสัญญาซึ่งอาจทำให้ไม่เข้าเงื่อนไข ในการประเมิน กลุ่มบริษัทพิจารณาถึง

- เหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเป็นเหตุให้มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินและเวลาของกระแสเงินสด

- เงื่อนไขที่อาจเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยตามสัญญา ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ยผันแปร และ

- เงื่อนไขเมื่อสิทธิเรียกร้องของกลุ่มบริษัทถูกจำกัดเฉพาะกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ตามที่กำหนด (เช่น สินทรัพย์ทางการเงินที่ผู้ให้กู้ไม่มีสิทธิไล่เบี้ย)

*สินทรัพย์ทางการเงิน - การวัดมูลค่าภายหลังและกำไรและขาดทุน*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน |  | สินทรัพย์เหล่านี้วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม กำไรและขาดทุนสุทธิรวมถึงรายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน |
| เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น |  | สินทรัพย์เหล่านี้วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม เงินปันผลรับรู้เป็นรายได้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่เงินปันผลดังกล่าวเป็นการคืนทุนของเงินลงทุน กำไรและขาดทุนสุทธิอื่นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน |

*หนี้สินทางการเงิน - การจัดประเภทรายการ การวัดมูลค่าในภายหลังและกำไรและขาดทุน*

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการตามการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หนี้สินทางการเงินจะถูกจัดประเภทให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนหากให้ถือไว้เพื่อค้า ถือเป็นอนุพันธ์หรือกำหนดให้วัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยวิธีดังกล่าว หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจะวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและรับรู้กำไรและขาดทุนสุทธิ รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายในกำไรหรือขาดทุน หนี้สินทางการเงินอื่นที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ดอกเบี้ยจ่ายและกำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีให้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

*(ง.3) การตัดรายการออกจากบัญชี*

*สินทรัพย์ทางการเงิน*

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กลุ่มบริษัทไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทเข้าทำธุรกรรมซึ่งมีการโอนสินทรัพย์ที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินแต่ยังคงความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดในสินทรัพย์ที่โอนหรือบางส่วนของสินทรัพย์ ในกรณีนี้ สินทรัพย์ที่โอนจะไม่ถูกตัดรายการออกจากบัญชี

*หนี้สินทางการเงิน*

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อภาระผูกพันตามสัญญาสิ้นสุดลง ยกเลิก หรือหมดอายุ กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีหากมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและกระแสเงินสดจากการเปลี่ยนแปลงหนี้สินมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ โดยรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมที่สะท้อนเงื่อนไขที่เปลี่ยนแปลงแล้ว

การตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชี ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่าย (รวมถึงสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดที่ได้โอนไปหรือหนี้สินที่รับมา) รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

***นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563***

เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ใช่หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดแสดงในราคาทุนหักขาดทุนจากการด้อยค่า

*การจำหน่ายเงินลงทุน*

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีจะถูกบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทจำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

1. ***เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด***

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภท  
เผื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง

1. ***ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา***

ลูกหนี้รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา หากกลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ก่อนที่จะมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทน จำนวนสิ่งตอบแทนนั้นจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

ลูกหนี้วัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น *(2562: ค่าเผื่อหนี้สงสัย  
จะสูญ)* ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

1. ***อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย***

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายคือ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อขายในการดำเนินธุรกิจปกติ อสังหาริมทรัพย์นี้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินซึ่งรวมต้นทุนในการได้มา ค่าถมดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมการปันส่วนของค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสินทรัพย์ส่วนกลางตามพื้นที่ขาย

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยประมาณการต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จและค่าใช้จ่ายที่จำเป็นโดยประมาณในการขาย

เมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดเดียวกันกับที่มีการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

1. ***อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน***

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และอสังหาริมทรัพย์ที่ถือโดยกลุ่มบริษัท ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์โดยจัดประเภทไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการจัดประเภทใหม่ถือเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต่อไป

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

1. ***ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์***

*การรับรู้และการวัดมูลค่า*

*สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการ*

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันจะบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

*การจัดประเภทไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน*

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้องวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

*ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง*

ต้นทุนในการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

*ค่าเสื่อมราคา*

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแทนอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

|  |  |
| --- | --- |
| อาคารและงานระบบ | 20 ปี |
| อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง | 5 - 20 ปี |
| ยานพาหนะ | 5 ปี |

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

1. ***สินทรัพย์ไม่มีตัวตน***

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นๆ ที่กลุ่มบริษัทซื้อมาและมีอายุการใช้งานจำกัด วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

*รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการ*

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต โดยรวมเป็นสินทรัพย์ที่สามารถระบุได้ที่เกี่ยวข้องนั้น ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

*ค่าตัดจำหน่าย*

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์สำหรับปีปัจจุบันและปีเปรียบเทียบแสดงได้ดังนี้

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | 5 | ปี |

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ และ มูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

1. ***สัญญาเช่า***

***นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563***

ณ วันเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่   
กลุ่มบริษัท นำคำนิยามของสัญญาเช่าตาม TFRS 16 มาใช้ในการประเมินว่าสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุหรือไม่

*ในฐานะผู้เช่า*

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า สัญญาที่มีส่วนประกอบที่เป็นสัญญาเช่า กลุ่มบริษัท จะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กลุ่มบริษัทเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าเพียงอย่างเดียว

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่า และปรับปรุงเมื่อมีการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินตามสัญญาเช่า ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยจำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลรวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรกและประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งจูงใจในสัญญาเช่าที่ได้รับ ค่าเสื่อมราคารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดของอายุสัญญาเช่า เว้นแต่สัญญาเช่าดังกล่าวมีการโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่เช่าให้กับกลุ่มบริษัท เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า หรือต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้สะท้อนว่ากลุ่มบริษัทจะมีการใช้สิทธิในการซื้อสินทรัพย์   
ในกรณีนี้สินทรัพย์สิทธิการใช้จะบันทึกค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ที่เช่า ซึ่งกำหนดตามเกณฑ์เดียวกันกับสินทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า เว้นแต่อัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท ค่าเช่ารวมถึงค่าเช่าคงที่หักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าค้างรับ ค่าเช่ายังรวมถึงสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า หากกลุ่มบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิ ค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิดรายการ

กลุ่มบริษัทกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลง ค่าเช่า การเปลี่ยนแปลงประมาณการจำนวนเงินที่คาดว่าต้องจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ หรือการเปลี่ยนแปลงการประเมินการใช้สิทธิเลือกซื้อ สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า เมื่อมีการวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว

กลุ่มบริษัทแสดงสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ไม่เป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็น ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และแสดงรายการหนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวในงบแสดงฐานะการเงิน

***ในฐานะผู้ให้เช่า***

**ณ วันที่เริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า สัญญาที่มีส่วนประกอบที่เป็นสัญญาเช่ารายการหนึ่งหรือมากกว่าหรือมีส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่า** กลุ่มบริษัทจะ**ปันส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับ แต่ละส่วนประกอบตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ**

**เมื่อ**กลุ่มบริษัท**เป็นผู้ให้เช่า** กลุ่มบริษัท**จะพิจารณา ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าว่าได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าหรือไม่ หากมี สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน หากไม่มี สัญญาเช่าดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน**

กลุ่มบริษัท**รับรู้ค่าเช่าที่ได้รับจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของ**รายได้ค่าเช่า **ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ**

กลุ่มบริษัท**ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดการตัดรายการและการด้อยค่าตาม** TFRS 9 **กับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ** 4**(ฏ))** กลุ่มบริษัท**สอบทานมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันที่ประมาณการไว้ ซึ่งใช้ในการคำนวณ เงินลงทุนขั้นต้นตามสัญญาเช่าอย่างสม่ำเสมอ**

***นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563***

ในฐานะผู้เช่า รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่า จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญาตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

ในฐานะผู้ให้เช่า รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

1. ***การด้อยค่าสินทรัพย์ทางการเงิน***

***นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563***

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย (รวมถึง เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น รวมถึงเงินให้กู้ยืมแก่กิจการอื่นและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน) สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและวงเงินให้สินเชื่อที่อนุมัติและไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

*การวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น*

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตด้วยความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก ผลขาดทุนด้านเครดิตคำนวณโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับ (เช่น ผลต่างระหว่างกระแสเงินสดที่กิจการจะต้องจ่ายตามสัญญาและกระแสเงินสดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสินทรัพย์ทางการเงิน

การวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตนั้นคำนวณดังต่อไปนี้

- ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า ผลขาดทุนดังกล่าวประมาณจากผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการผิดเงื่อนไขตามสัญญาที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้าภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน หรือ

- ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ผลขาดทุนดังกล่าวประมาณจากผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการผิดเงื่อนไขตามสัญญาที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาทั้งหมดที่เหลืออยู่ของสัญญา

ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้การค้า ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรอง ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้น ๆ และการประเมินทั้งข้อมูลสภาวการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินอื่น กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิตนับแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่า ด้านเครดิต ซึ่งกรณีดังกล่าวจะวัดค่าเผื่อผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา

ระยะเวลาสูงสุดที่ใช้ในการประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นพิจารณาจากระยะเวลาที่ยาวที่สุดตามสัญญาที่กลุ่มบริษัทมีฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหากเกินกำหนดชำระมากกว่า 30 วัน มีการเปลี่ยนแปลงของอันดับความน่าเชื่อถือที่ลดระดับลงอย่างมีนัยสำคัญ มีการดำเนินงานที่ถดถอยอย่างมีนัยสำคัญของลูกหนี้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงหรือคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี ตลาด สภาวการณ์ทางเศรษฐกิจหรือกฎหมายที่ส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของลูกหนี้ในการจ่ายชำระภาระผูกพันให้กับกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินจะเกิดการผิดสัญญาเมื่อ

- ผู้กู้ไม่สามารถจ่ายชำระภาระผูกพันด้านเครดิตให้แก่กลุ่มบริษัทได้เต็มจำนวน อีกทั้งกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิในการไล่เบี้ย เช่น การยึดหลักประกัน (หากมีการวางหลักประกัน) หรือ

- สินทรัพย์ทางการเงินค้างชำระเกินกว่า 90 วัน

การประเมินการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญนั้นมีการประเมินทั้งแบบเป็นรายลูกหนี้หรือแบบกลุ่ม ขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน หากการประเมินความเสี่ยงเป็นการประเมินแบบกลุ่มต้องมีการจัดกลุ่มเครื่องมือทางการเงินตามลักษณะความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน เช่น สถานการณ์ค้างชำระ

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นมีการประเมินใหม่ ณ สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน เพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินนับจากวันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก การเพิ่มขึ้นของค่าเผื่อผลขาดทุนแสดงเป็นขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุน ค่าเผื่อผลขาดทุนแสดงเป็นรายการหักออกจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน

*สินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต*

ณ วันที่รายงาน กลุ่มบริษัทประเมินว่าสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและตราสารหนี้ที่   
วัดมูลค่าด้วยมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเกิดการด้อยค่าด้านเครดิตหรือไม่ สินทรัพย์ทางการเงินมีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งเหตุการณ์ซึ่งส่งผลกระทบเชิงลบต่อกระแสเงินสดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตของสินทรัพย์ทางการเงิน สถานการณ์ที่เป็นข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ทางการเงินเกิดการด้อยค่าด้านเครดิตรวมถึง การที่ลูกหนี้ประสบปัญหาทางการเงินอย่างมีนัยสำคัญ การผิดสัญญา

*การตัดจำหน่าย*

มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน หากมีการรับเงินคืนในภายหลังจากสินทรัพย์ที่มีการตัดจำหน่ายแล้ว จะรับรู้เป็นการกลับรายการการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ได้รับคืน

***นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563***

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

*การกลับรายการด้อยค่า*

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการ เมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

1. ***การด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน***

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอน หรือยังไม่พร้อมใช้งาน จะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปีในช่วงเวลาเดียวกัน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิด เงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึงมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่นจะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

*การกลับรายการด้อยค่า*

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการ เมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินอื่น ๆ ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน   
ณ ทุกวันที่ที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

1. ***หนี้สินที่เกิดจากสัญญา***

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ซึ่งมีภาระผูกพันที่จะต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้รับชำระหรือมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนที่เรียกคืนไม่ได้จากลูกค้าก่อนที่กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

1. ***ผลประโยชน์ของพนักงาน***

โครงการสมทบเงิน

*ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ*

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

*ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อน ๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน*

*การคำนวณภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้นั้นจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาตเป็นประจำทุกปี โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ผลจากการคำนวณอาจทำให้กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์เกิดขึ้น ซึ่งการรับรู้เป็นสินทรัพย์จะใช้มูลค่าปัจจุบันของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่มีในรูปของการได้รับคืนในอนาคตจากโครงการหรือการหักการสมทบเข้าโครงการในอนาคต ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจได้มีการพิจารณาถึงความต้องการเงินทุนขั้นต่ำสำหรับโครงการต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัท*

*ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน*

*เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือ กำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัท รับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น*

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

*ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุมานที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล*

1. ***ประมาณการหนี้สิน***

*ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุมานที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน อันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ  
 และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบัน ก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลา ที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน*

1. ***การวัดมูลค่ายุติธรรม***

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่ กลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มบริษัทหลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน และสินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่ใช่ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง หากสามารถหาได้ ตลาดจะถือว่ามี ‘สภาพคล่อง’ หากรายการของสินทรัพย์หรือหนี้สินเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอในจำนวนที่เพียงพอซึ่งสามารถให้ข้อมูลราคาได้อย่างต่อเนื่อง

หากไม่มีราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องกลุ่มบริษัท ใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่มีความเกี่ยวข้องให้มากที่สุด และลดการใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ให้น้อยที่สุด การเลือกเทคนิคการประเมินมูลค่าจะพิจารณาปัจจัยทั้งหมดที่ผู้ร่วมตลาดคำนึงถึงในการกำหนดราคาของรายการ

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายกลุ่มบริษัท วัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานการณ์เป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการและมูลค่ายุติธรรมไม่ว่าจะได้มาจากราคาเสนอซื้อเสนอขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เหมือนกันหรือโดยใช้เทคนิคการวัดมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งตัดสินว่าไม่มีนัยสำคัญต่อการวัดมูลค่า ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการ และรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินแต่ต้องไม่ช้ากว่าการวัดมูลค่ายุติธรรมที่ใช้หลักฐานสนับสนุนทั้งหมดจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาดหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

* ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
* ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น นอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
* ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

1. ***รายได้***

รายได้รับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้าและส่วนลดตามปริมาณ

*การให้เช่า*

รายได้ค่าเช่าจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

*การให้บริการ*

รายได้การให้บริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่บริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า และส่วนลดตามปริมาณ รายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง เมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว

*การขายอสังหาริมทรัพย์*

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรับรู้เมื่อได้โอนอำนาจควบคุมอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้าด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีขายอื่นๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดและสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัท จ่ายให้กับลูกค้า

สำหรับสัญญาที่มีการรวมการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าอื่นเข้าด้วยกัน กลุ่มบริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์และสินค้าอื่นแยกจากกัน หากอสังหาริมทรัพย์และสินค้าดังกล่าวสามารถแยกออกจากกันได้และลูกค้าได้รับประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสินค้านั้นแยกจากกัน สิ่งตอบแทนที่ได้รับจะถูกปันส่วนตามสัดส่วนของราคาขายที่เป็นเอกเทศของอสังหาริมทรัพย์และสินค้านั้นๆ

เงินมัดจำและเงินงวดของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายซึ่งได้รับจากลูกค้าก่อนวันที่รับรู้รายได้แสดงเป็นหนี้สินตามสัญญาในงบแสดงฐานะการเงิน เงินมัดจำและเงินงวดจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า หากเงินรับล่วงหน้าดังกล่าวมีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ ดอกเบี้ยจ่ายบันทึกโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กลุ่มบริษัทใช้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติที่ไม่ปรับปรุงสิ่งตอบแทนด้วยผลกระทบที่เกิดจากการมีองค์ประกอบของการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญหากระยะเวลาของการจัดหาเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

1. ***รายได้อื่น***

*รายได้อื่นประกอบด้วยเงินปันผลและอื่นๆ โดยเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล*

1. ***ดอกเบี้ย***

***นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563***

*อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง*

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้คิดลดประมาณการการจ่ายชำระเงินหรือรับเงินในอนาคตตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของเครื่องมือทางการเงินของ

* มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน หรือ
* ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน อย่างไรก็ตามสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตภายหลังการรับรู้เมื่อเริ่มแรก รายได้ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าเครดิตอีกต่อไป การคำนวณรายได้ดอกเบี้ยจะเปลี่ยนกลับไปคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์

***นโยบายการบัญชีที่ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563***

ดอกเบี้ยรับรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนในอัตราที่ระบุในสัญญา

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง สินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

1. ***ภาษีเงินได้***

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้  
ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจหรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่ามีผลบังคับใช้ ณ วันที่ในรายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจาก  
ผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า หากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่  
กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่ามีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กลุ่มบริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ กลุ่มบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึงการตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติ และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ ๆ อาจจะทำให้กลุ่มบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษี  
เงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว กำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตต้องพิจารณาถึงการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น กำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตหลังปรับปรุงการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่พิจารณาจากแผนธุรกิจของแต่ละบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัทแล้วอาจมีจำนวนไม่เพียงพอที่จะบันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้ทั้งจำนวน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

1. ***กำไรต่อหุ้น***

กลุ่มบริษัทแสดงกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับหุ้นสามัญ กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

1. ***บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน***

**บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกลุ่มบริษัท หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกลุ่มบริษัท หรือกลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น**

1. ***รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน***

**รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล รายการที่ไม่สามารถปันส่วนได้ส่วนใหญ่เป็นรายการทรัพย์สินสำนักงานใหญ่ ค่าใช้จ่ายสำนักงานใหญ่ และสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้**

# **ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19)**

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

*ธุรกิจให้เช่าและบริการในอาคารสำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า*

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

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 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

# **บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

**ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ** 9 **และ** 10 **สำหรับความสัมพันธ์กับผู้บริหารสำคัญและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่นในระหว่างปีมีดังต่อไปนี้**

|  | **ประเทศที่จัดตั้ง /** |  |
| --- | --- | --- |
| **ชื่อกิจการ** | **สัญชาติ** | **ลักษณะความสัมพันธ์** |
|  |  |  |
| บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) | ไทย | บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด |
| บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด | ไทย | บริษัทใหญ่ ถือหุ้นร้อยละ 67.53 |
| บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์สแควร์ จำกัด | ไทย | มีกรรมการร่วมกัน |
| บริษัท เซ็นทรัล อินชัวรันส์ เซอร์วิสเซส จำกัด | ไทย | มีกรรมการร่วมกัน |
| บริษัท ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน | ไทย | มีกรรมการร่วมกัน |
| บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด | ไทย | มีกรรมการร่วมกัน |
| บริษัท ซีโอแอล จำกัด (มหาชน) | ไทย | มีกรรมการร่วมกัน |
| บริษัท อิตาเลี่ยนไทย ดีเวล๊อปเมนต์ จำกัด (มหาชน) | ไทย | เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อย |
| บริษัท อิตัลไทย เทรวี่ จำกัด | ไทย | เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อย |
| บริษัท แกรนด์ ฟอร์จูน จำกัด | ไทย | มีกรรมการร่วมกัน |
| บริษัท ซี เค เอส โฮลดิ้ง จํากัด | ไทย | มีกรรมการร่วมกัน |
| บริษัท ซุปเปอร์ แอสเซทส์ จํากัด | ไทย | มีกรรมการร่วมกัน |
| บริษัท บีทูเอส จำกัด | ไทย | มีกรรมการร่วมกัน |
| บริษัท คอมมอน กราวด์ (ประเทศไทย) จำกัด | ไทย | เป็นการร่วมค้าของกลุ่มกิจการ |
| บริษัท ซีพีเอ็น วิลเลจ จำกัด | ไทย | มีกรรมการร่วมกัน |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท | ไทย | บริษัทร่วมของบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และมีกรรมการร่วมกัน |
| ผู้บริหารสำคัญ | ไทย | บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบในการวางแผน สั่งการและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) |

**นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้**

| **รายการ** | **นโยบายการกำหนดราคา** |
| --- | --- |
|  |  |
| รายได้ค่าบริหารโครงการ | อัตราที่ตกลงร่วมกัน |
| รายได้ค่าบริหารการขาย | อัตราที่ตกลงร่วมกัน |
| รายได้ค่าเช่า | อัตราที่ตกลงร่วมกัน |
| รายได้ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ | อัตราที่ตกลงร่วมกัน |
| รายได้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | อัตราที่ตกลงร่วมกัน |
| รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | อัตราที่ตกลงร่วมกัน |
| รายได้จากการขายอุปกรณ์ | ต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม |
| ดอกเบี้ยรับ | อัตราดอกเบี้ยตามที่ตกลงในสัญญา |
| รายได้อื่น | ตามอัตราตกลงร่วมกัน |
| เงินปันผลรับ | ตามจำนวนประกาศจ่าย |
| ค่าเช่าและค่าบริการ | อัตราที่ตกลงร่วมกัน |
| ค่าบริการงานก่อสร้าง | อัตราที่ตกลงร่วมกัน |
| ค่าเบี้ยประกันจ่าย | อัตราที่ตกลงร่วมกัน |
| ดอกเบี้ยจ่าย | อัตราดอกเบี้ยตามที่ตกลงในสัญญา |

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม*** | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| **บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด** |  |  |  |  |  |  |  |
| ต้นทุนค่าเช่าและบริการ | 6,647 |  | - |  | 6,647 |  | - |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 58,362 |  | 56,494 |  | 57,022 |  | 55,060 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทใหญ่** |  |  |  |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยจ่าย | 14,090 |  | 2,718 |  | 14,090 |  | 2,718 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าบริหารโครงการ | - |  | - |  | 71,671 |  | 53,562 |
| รายได้ค่าบริหารการขาย | - |  | - |  | 13,418 |  | 19,522 |
| รายได้ค่าบริหารงานก่อสร้าง | - |  | - |  | 2,335 |  | - |
| ดอกเบี้ยรับ | - |  | - |  | 221,427 |  | 270,662 |
| ดอกเบี้ยจ่าย | - |  | - |  | 28,892 |  | 92,979 |
| ค่าเช่าและค่าบริการ | - |  | - |  | 3,294 |  | - |
| เงินปันผลรับ | - |  | - |  | 59,877 |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทร่วม** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าเช่า | 36,764 |  | 234,482 |  | 24,445 |  | 163,743 |
| รายได้ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ | 5,484 |  | 32,849 |  | 3,744 |  | 22,644 |
| รายได้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | 2,886 |  | 17,192 |  | - |  | - |
| รายได้ค่าธรรมเนียมในการจำหน่าย  ไปซึ่งสินทรัพย์ | 56,290 |  | - |  | - |  | - |
| ค่าเช่าและค่าบริการ | 2,170 |  | 17,189 |  | 2,170 |  | 17,189 |
| เงินปันผลรับ | - |  | - |  | 308,242 |  | 52,993 |
| ดอกเบี้ยรับ | 59,364 |  | - |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **การร่วมค้า** |  |  |  |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยรับ | 44,759 |  | 131,800 |  | - |  | - |
| **กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าเช่า | 238,295 |  | 20,771 |  | 125,299 |  | 37 |
| รายได้ค่าบริหารโครงการ | 27,066 |  | - |  | 18,139 |  | - |
| รายได้อื่น | 167 |  | 8 |  | - |  | - |
| ค่าเช่าและค่าบริการ | 1,659 |  | - |  | 1,659 |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กรรมการและผู้บริหาร** |  |  |  |  |  |  |  |
| ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร |  |  |  |  |  |  |  |
| ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน | 40,169 |  | 38,661 |  | 39,859 |  | 37,186 |

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***ลูกหนี้การค้า*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 14,904 |  | 49,745 |
| บริษัทร่วม | - |  | 30,993 |  | - |  | 17,246 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 20,464 |  | 21,832 |  | 8,680 |  | 20,706 |
| **รวม** | **20,464** |  | **52,825** |  | **23,584** |  | **87,697** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ลูกหนี้อื่น*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด | 739 |  | - |  | 739 |  | - |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 51,642 |  | 54,340 |
| บริษัทร่วม | - |  | 42,216 |  | - |  | 27,300 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 2,604 |  | - |  | 1,644 |  | - |
| **รวม** | **3,343** |  | **42,216** |  | **54,025** |  | **81,640** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สิทธิการเช่าที่ดิน*** |  |  |  |  |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **-** |  | **97,527** |  | **-** |  | **-** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | **-** |  | **-** |  | **9,368** |  | **-** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน*** |  |  |  |  |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **231,607** |  | **-** |  | **-** |  | **-** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เงินประกันการเช่าและบริการ  (แสดงภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน***  ***อื่น)*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทร่วม | - |  | 3,074 |  | - |  | 3,074 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 3,074 |  | - |  | 3,074 |  | - |
| **รวม** | **3,074** |  | **3,074** |  | **3,074** |  | **3,074** |

|  | **อัตราดอกเบี้ย** |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  | ณ วันที่  1 มกราคม |  | เพิ่มขึ้น |  | ลดลง |  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***2563*** |  |  |  | | | | | | |
| *เงินให้กู้ยืมระยะยาว* |  |  |  | | | | | | |
| การร่วมค้า | - |  | 4,979,062 |  | 89,518 |  | (5,068,580) |  | - |
| *หัก* ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าสะสมที่เกินกว่ามูลค่าของเงินลงทุน |  |  | (414,359) |  | (1,356) |  | 415,715 |  | - |
| *หัก* ตัดรายการดอกเบี้ยระหว่างกัน |  |  | (131,800) |  | (44,758) |  | 176,558 |  | - |
| **สุทธิ** |  |  | **4,432,903** |  |  |  |  |  | **-** |
|  |  |  |  | | | | | | |
|  |  |  |  | | | | | | |
| บริษัทร่วม | 4.03 |  | - |  | 5,198,308 |  | - |  | 5,198,308 |
| *หัก* ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมสะสมที่เกินกว่ามูลค่าของเงินลงทุน |  |  | - |  | (409,780) |  | - |  | (409,780) |
| *หัก* ตัดรายการดอกเบี้ยระหว่างกัน |  |  | - |  | (235,924) |  | - |  | (235,924) |
| **สุทธิ** |  |  | **-** |  |  |  |  |  | **4,552,604** |
|  |  |  |  | | | | | | |
| ***2562*** |  |  |  | | | | | | |
| ***เงินให้กู้ยืมระยะยาว*** |  |  |  | | | | | | |
| การร่วมค้า | MLR - 0.5 |  | 4,712,956 |  | 266,106 |  | - |  | 4,979,062 |
| *หัก* ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าสะสมที่เกินกว่ามูลค่าของเงินลงทุน |  |  | (409,765) |  | (4,594) |  | - |  | (414,359) |
| *หัก* ตัดรายการดอกเบี้ยระหว่างกัน |  |  | - |  | (131,800) |  | - |  | (131,800) |
| **สุทธิ** |  |  | **4,303,191** |  |  |  |  |  | **4,432,903** |

|  | **อัตราดอกเบี้ย** |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  | ณ วันที่  1 มกราคม |  | | เพิ่มขึ้น |  | ลดลง | |  | | ณ วันที่  31 ธันวาคม |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* |  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | |
| ***2563*** |  |  |  | | | | | | | | | | |
| ***เงินให้กู้ยืมระยะสั้น*** |  |  |  | | | | | | | | | | |
| บริษัทย่อย | 4.03 |  | 1,502,336 |  | | 216,147 |  | (88,416) | |  | | 1,630,067 |
|  |  |  |  |  | |  |  |  | |  | |  |
| ***เงินให้กู้ยืมระยะยาว*** |  |  |  |  | |  |  |  | |  | |  |
| บริษัทย่อย | 4.03 |  | 4,977,567 |  | | 237,470 |  | (1,364) | |  | | 5,213,673 |
|  |  |  |  | | | | | | | | | |
| ***2562*** |  |  |  | | | | | | | | | |
| ***เงินให้กู้ยืมระยะสั้น*** |  |  |  | | | | | | | | | |
| บริษัทย่อย | MLR - 0.5, 5.25 |  | 1,352,153 |  | 1,081,847 | |  | | (931,664) |  | 1,502,336 | |
|  |  |  |  |  |  | |  | |  |  |  | |
| ***เงินให้กู้ยืมระยะยาว*** |  |  |  |  |  | |  | |  |  |  | |
| บริษัทย่อย | MLR - 0.75 |  | 4,707,306 |  | 490,549 | |  | | (220,288) |  | 4,977,567 | |

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***เจ้าหนี้การค้า*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด | 4,557 |  | - |  | 4,439 |  | - |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 135,799 |  | 137,007 |
| บริษัทร่วม | - |  | 155 |  | - |  | 155 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 2,807 |  | 602 |  | 2,422 |  | 449 |
| **รวม** | **7,364** |  | **757** |  | **142,660** |  | **137,611** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เจ้าหนี้อื่น*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด | 8,653 |  | - |  | 8,478 |  | - |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 50 |  | - |
| บริษัทร่วม | - |  | 33,753 |  | - |  | - |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 82 |  | 11,445 |  | 21 |  | 11,372 |
| **รวม** | **8,735** |  | **45,198** |  | **8,549** |  | **11,372** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน*** |  |  |  |  |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **1,296** |  | **42,293** |  | **457** |  | **457** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทร่วม | - |  | 5,177,188 |  | - |  | 4,061,942 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 4,948,650 |  | - |  | 3,908,548 |  | - |
| **รวม** | **4,948,650** |  | **5,177,188** |  | **3,908,548** |  | **4,061,942** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เงินประกันการเช่าและบริการ*** |  |  |  |  |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **6,109** |  | **-** |  | **-** |  | **-** |

|  |  | **อัตราดอกเบี้ย** |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *เงินกู้ยืมระยะสั้น* |  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  | ณ วันที่  1 มกราคม |  | เพิ่มขึ้น |  | ลดลง |  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |
|  |  | *(ร้อยละต่อปี)* |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***2563*** |  |  |  |  | | | | | | |
| บริษัทใหญ่ |  | 2.75 |  | 170,745 |  | 1,724,090 |  | (468,469) |  | 1,426,366 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***2562*** |  |  |  |  | | | | | | |
| บริษัทใหญ่ |  | MLR - 0.75 |  | - |  | 502,718 |  | (331,973) |  | 170,745 |

|  |  | **อัตราดอกเบี้ย** |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *เงินกู้ยืมระยะสั้น* |  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  | ณ วันที่  1 มกราคม |  | เพิ่มขึ้น |  | ลดลง |  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |
|  |  | *(ร้อยละต่อปี)* |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***2563*** |  |  |  |  | | | | | | |
| บริษัทย่อย |  | Fixed deposit rate 6M + 2, + 0.25 |  | 3,047,687 |  | 1,041,355 |  | (667,503) |  | 3,421,539 |
| บริษัทใหญ่ |  | 2.75 |  | 170,745 |  | 1,724,090 |  | (468,469) |  | 1,426,366 |
| **รวม** |  |  |  | **3,218,432** |  |  |  |  |  | **4,847,905** |
|  |  |  |  |  | | | | | | |
| ***2562*** |  |  |  |  | | | | | | |
| บริษัทย่อย |  | MLR - 0.5, - 1.5,  Fixed deposit rate 6M + 2, + 0.25 |  | 2,919,832 |  | 1,132,570 |  | (1,004,715) |  | 3,047,687 |
| บริษัทใหญ่ |  | MLR - 0.75 |  | - |  | 502,718 |  | (331,973) |  | 170,745 |
| **รวม** |  |  |  | **2,919,832** |  |  |  |  |  | **3,218,432** |

***สัญญาสำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน***

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิทธิการใช้พื้นที่กับบริษัท ซุปเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด และบริษัท ซีเคเอส โฮลดิ้ง จำกัด คิดเป็นจำนวนเงินรวม 278 ล้านบาท *(31 ธันวาคม 2562: 282 ล้านบาท)* สัญญาดังกล่าวสิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2593 และมิถุนายน 2572 ตามลำดับ

*สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารโครงการ*

บริษัทได้ทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารโครงการกับบริษัทย่อย โดยให้บริการงานบริหารการก่อสร้างและการดำเนินงานเป็นระยะเวลา 1 ปี โดยมีรายได้จากค่าบริหารการก่อสร้างในอัตราร้อยละ 2 ของความคืบหน้าในการก่อสร้างและรายได้จากผลการดำเนินงานในอัตราร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงาน

*สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์*

ในเดือนเมษายน 2560 บริษัทและบริษัท สเตอร์ลิง อิควิตี้ จำกัด ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (บริษัทร่วม) โดยบริษัท และบริษัท สเตอร์ลิง อิควิตี้ จำกัด จะได้รับค่าตอบแทนในรูปของรายได้ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้บริษัท   
จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ข้างต้นจะได้รับค่าตอบแทนในรูปแบบของรายได้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

*สัญญากู้ยืมเงิน*

บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกันวงเงินรวม 4,950 ล้านบาท โดยคิดอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำของเงินกู้ลบด้วยร้อยละ 4.03 ต่อปี และสามารถเรียกชำระเงินคืนได้ทันที

*สัญญาบริการ*

บริษัทได้ทำสัญญาบริการกับบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด เพื่อเป็นที่ปรึกษาในการบริหารงานและวางนโยบายต่างๆ ตลอดจนเสนอแนะแนวทางที่เป็นประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจแก่บริษัท เป็นระยะเวลารวม 2 ปี เริ่มตั้งแต่   
1 มกราคม 2562 โดยมีค่าบริการในอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท

# **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | |
| เงินสดในมือ | 0.10 |  | 0.10 |  | 0.03 |  | 0.03 |  |
| เงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก | 69.66 |  | 51.13 |  | 39.24 |  | 35.03 |
| **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด** | **69.76** |  | **51.23** |  | **39.27** |  | **35.06** |

# **อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย**

|  |  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  |  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา |  | 878 |  | 818 |  | 624 |  | 624 |
| อสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้ว |  | 12 |  | 136 |  | - |  | - |
| **รวม** |  | **890** |  | **954** |  | **624** |  | **624** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายใน ระหว่างปี |  | 24 |  | 25 |  | - |  | - |
| อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม  *(ร้อยละต่อปี)* |  | 4.03 |  | 4.52 |  | - |  | - |
|  | |  | | | | | | |
| **ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนา เพื่อขายที่บันทึกรวมในบัญชีต้นทุนขาย** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| * ต้นทุนขาย |  | 77 |  | 112 |  | - |  | - |

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินไปจดจำนองไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคารของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาของกลุ่มบริษัท จำนวน 489 ล้านบาท *(2562 : 770 ล้านบาท)* คาดว่าจะพัฒนาสำเร็จในระยะเวลาเกินกว่า 1 ปีนับจากรอบระยะเวลารายงาน

# **เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า**

กลุ่มบริษัทไม่มีการซื้อขายและจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562

*การจัดประเภทจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม*

ในระหว่างปี 2563 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้อำนาจในการควบคุมบริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด จากการซื้อหุ้นจากบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวจึงได้รับการจัดประเภทใหม่จากเงินลงทุนในการร่วมค้าทางอ้อม เป็นเงินลงทุนบริษัทร่วมทางอ้อม

|  |  |  | | | | งบการเงินรวม | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ลักษณะธุรกิจ | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ | | |  | ทุนชำระแล้ว | | |  | ราคาทุน | | |  | มูลค่าตาม  วิธีส่วนได้เสีย | | |  | มูลค่ายุติธรรมสำหรับหลักทรัพย์จดทะเบียน ฯ | | |  | เงินปันผลรับ  สำหรับปี | | |
|  |  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  |  | *(ร้อยละ)* | | |  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***บริษัทร่วม*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุน |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ในสิทธิการเช่า |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| อสังหาริมทรัพย์ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| อาคารสำนักงานจีแลนด์ | ทรัสต์เพื่อ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| *(อยู่ระหว่างชำระบัญชี)* | การลงทุน | 15 |  | 15 |  | 1 |  | 4,558 |  | 0.1 |  | 684 |  | 1 |  | 791 |  | - |  | 997 |  | 308 |  | 53 |
| บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด | พัฒนา |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| *(ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)* | อสังหาริมทรัพย์ | 50 |  | - |  | 10 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **0.1** |  | **684** |  | **1** |  | **791** |  |  |  |  |  | **308** |  | **53** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***การร่วมค้า (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)*** | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัท เบย์วอเตอร์ | พัฒนา |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| จำกัด | อสังหาริมทรัพย์ | - |  | 50 |  | - |  | 10 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |
| **รวม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **0.1** |  | **684** |  | **1** |  | **791** |  |  |  |  |  | **308** |  | **53** |

|  | |  |  | | | | งบการเฉพาะกิจการ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ลักษณะธุรกิจ | | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ | | |  | | ทุนชำระแล้ว | | |  | ราคาทุน | | |  |  | มูลค่ายุติธรรมสำหรับหลักทรัพย์จดทะเบียนฯ | | |  | เงินปันผลรับ  สำหรับปี | | |
|  |  | | 2563 |  | 2562 |  | | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |  |  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  |  | | *(ร้อยละ)* | | |  | | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***บริษัทร่วม*** |  | |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุน |  | |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ในสิทธิการเช่า |  | |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| อสังหาริมทรัพย์ |  | |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| อาคารสำนักงาน |  | |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| จีแลนด์ *(อยู่ระหว่าง* | ทรัสต์เพื่อ | |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| *ชำระบัญชี)* | การลงทุน | | 15 |  | 15 |  | | 1 |  | 4,558 |  | **0.1** |  | **684** |  |  | **-** |  | **997** |  | **308** |  | **53** |

บริษัทร่วมและการร่วมค้าทั้งหมดจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาที่เปิดเผยต่อสาธารณชน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทแสดงส่วนแบ่งขาดทุนสะสมที่เกินกว่ามูลค่าของเงินลงทุนจำนวน 645.7 ล้านบาท *(2562: 546.1 ล้านบาทเป็นรายการหักออกจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่การร่วมค้า)* เป็นรายการหักออกจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทร่วมในงบแสดงฐานะทางการเงินรวม

เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2562 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.1767 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 88.31 ล้านบาท ผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 6 มิถุนายน 2562

เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ให้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.1780 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 88.96 ล้านบาท ผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 6 กันยายน 2562

เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทได้มีมติอนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2562 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.1800 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 89.96 ล้านบาท ผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2562

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

*บริษัทร่วมและการร่วมค้า*

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่รวมอยู่ในงบการเงินของบริษัทร่วมและการร่วมค้า ปรับปรุงด้วยการปรับมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และความแตกต่างของนโยบายการบัญชี การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปดังกล่าวกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในกิจการเหล่านี้

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

|  |  |  | ทรัสต์เพื่อการลงทุน ในสิทธิ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ | | |  | บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด | | |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |  |
|  |  |  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |  |
| ***บริษัทร่วม*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ |  |  | 1,913 |  | 701 |  | 12 |  | - |  |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (ร้อยละ 100) |  |  | 1,807 |  | 493 |  | 12 |  | - |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ตามส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท** |  |  | **202** |  | **74** |  | **6** |  | **-** |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| สินทรัพย์หมุนเวียน |  |  | 7 |  | 485 |  | 14 |  | - |  |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน |  |  | - |  | 5,541 |  | 9,656 |  | - |  |
| หนี้สินหมุนเวียน |  |  | - |  | (95) |  | (8) |  | - |  |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน |  |  | - |  | (1,118) |  | (10,397) |  | - |  |
| สินทรัพย์สุทธิ |  |  | 7 |  | 4,813 |  | (735) |  | - |  |
| **สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)** |  |  | 15 |  | 15 |  | 50 |  | - |  |
| สินทรัพย์สุทธิส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัท |  |  | 1 |  | 721 |  | (368) |  | - |  |
| การตัดกำไรระหว่างกัน |  |  | - |  | 70 |  | (42) |  | - |  |
| **มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน  ในบริษัทร่วม** |  |  | **1** |  | **791** |  | **(410)** |  | **-** |  |

|  |  |  | บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด | | |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | 2563 |  | 2562 |  |
|  |  |  | *(ล้านบาท)* | | |  |
| ***การร่วมค้า*** |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ |  |  | - |  | - |  |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (ร้อยละ 100) |  |  | (2) |  | (9) |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมตามส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท** |  |  | **(1)** |  | **(5)** |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| สินทรัพย์หมุนเวียน |  |  | - |  | 9,216 |  |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน |  |  | - |  | - |  |
| หนี้สินหมุนเวียน |  |  | - |  | (789) |  |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน |  |  | - |  | (9,171) |  |
| สินทรัพย์สุทธิ |  |  | - |  | (744) |  |
| **สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)** |  |  | - |  | 50 |  |
| สินทรัพย์สุทธิส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัท |  |  | - |  | (372) |  |
| การตัดกำไรระหว่างกัน |  |  | - |  | (42) |  |
| **มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในการร่วมค้า** |  |  | **-** |  | **(414)** |  |

# **เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

กลุ่มบริษัทไม่มีการซื้อขายและจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 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

เมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2562 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจากที่บันทึกไว้แล้ว 500 ล้านบาท ขึ้นอีก 800 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ 1,300 ล้านบาท เพื่อลดภาระดอกเบี้ยเงินกู้ยืม โดยการออกหุ้นใหม่จำนวน   
8 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหุ้ตามสัดส่วนเดิม โดยเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนในคราวเดียวกันเต็มจำนวน

|  |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ลักษณะธุรกิจ | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ | | |  | ทุนชำระแล้ว | | | |  | วิธีราคาทุน | | | | | |  | | เงินปันผลรับ | | | | | | |
|  |  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 | |  | 2563 |  | | 2562 | |  | | 2563 | |  | | 2562 | |
|  |  | *(ร้อยละ)* | | |  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***บริษัทย่อย*** |  |  | | |  |  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***บริษัทย่อยทางตรง*** |  |  | | |  |  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| บริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 79.57 |  | 79.57 |  | 2,064 |  | | 2,064 |  | 1,920 | |  | | 1,920 | |  | | - | |  | | - | |
| บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด | ให้เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 93.09 |  | 93.09 |  | 1,900 |  | | 1,900 |  | 1,771 | |  | | 1,771 | |  | | - | |  | | - | |
| บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 |  | 100.00 |  | 1,800 |  | | 1,800 |  | 1,765 | |  | | 1,765 | |  | | - | |  | | - | |
| บริษัท เบ็ล แอสเซทส์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 |  | 100.00 |  | 11 |  | | 11 |  | 11 | |  | | 11 | |  | | - | |  | | - | |
| บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้  แมเนจเม้นท์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 |  | 100.00 |  | 1,300 |  | | 1,300 |  | 1,334 | |  | | 1,334 | |  | | - | |  | | - | |
| บริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด | ลงทุนในบริษัทอื่น | 100.00 |  | 100.00 |  | 6 |  | | 6 |  | 6 | |  | | 6 | |  | | - | |  | | - | |
| บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (อยู่ระหว่างชำระบัญชี) | ผู้จัดการกองทรัสต์ | 100.00 |  | 100.00 |  | 0.3 |  | | 10 |  | 0.3 | |  | | 10 | |  | | 60 | |  | | - | |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| ***บริษัทย่อยทางอ้อม*** |  |  |  |  |  |  |  | |  |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด | โรงแรม | 100.00 |  | 100.00 |  | 16 |  | | 16 |  | - | |  | | - | |  | | - | |  | | - | |
| **รวม** |  |  |  |  |  |  |  | |  |  | **6,807** | |  | | **6,817** | |  | | **60** | |  | | **-** | |

บริษัทย่อยทั้งหมดจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

บริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาที่เปิดเผยต่อสาธารณชน

# **สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนระยะยาว**

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

# **ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม**

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยแต่ละรายของกลุ่มบริษัทที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 31 ธันวาคม 2563 | | | | | | | | |  | 31 ธันวาคม 2562 | | | | | | | | |
|  |  | บริษัท เบ็ล  ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด |  | บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด | | |  | รวม | | |  | บริษัท เบ็ล  ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด | | |  | บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด | | |  | รวม |
|  |  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ร้อยละของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม |  | 20.4% |  | 6.9% | | |  |  | | |  | 20.4% | | |  | 6.9% | | |  |  |
| สินทรัพย์หมุนเวียน |  | 2,557 |  | 847 | | |  |  | | |  | 2,704 | | |  | 561 | | |  |  |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน |  | 521 |  | 7,671 | | |  |  | | |  | 709 | | |  | 6,822 | | |  |  |
| หนี้สินหมุนเวียน |  | (92) |  | (330) | | |  |  | | |  | (331) | | |  | (470) | | |  |  |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน |  | (75) |  | (3,421) | | |  |  | | |  | (79) | | |  | (3,136) | | |  |  |
| **สินทรัพย์สุทธิ** |  | **2,911** |  | **4,767** | | |  |  | | |  | **3,003** | | |  | **3,777** | | |  |  |
| มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม |  | 594 |  | 329 | | |  | **923** | | |  | 613 | | |  | 261 | | |  | **874** |
|  |  |  |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  |
| รายได้ |  | 316 |  | 1,049 | | |  |  | | |  | 443 | | |  | 1,758 | | |  |  |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี |  | (92) |  | 615 | | |  |  | | |  | 109 | | |  | 1,129 | | |  |  |
| **กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม** |  | **(92)** |  | **615** | | |  |  | | |  | **109** | | |  | **1,129** | | |  |  |
| กำไรที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม |  | (19) |  | 42 | | |  | **23** | | |  | 22 | | |  | 78 | | |  | **100** |
|  |  |  |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  |
|  | | | | |  | 31 ธันวาคม 2563 | | | | | | |  | 31 ธันวาคม 2562 | | | | | | | |
|  | | | | |  | บริษัท เบ็ล  ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด | | |  | บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด | | |  | บริษัท เบ็ล  ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด | | |  | บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด | | | |
|  | | | | |  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | |
| กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน | | | | |  | (173) | | |  | 320 | | |  | 263 | | |  | 719 | | | |
| กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน | | | | |  | 188 | | |  | (382) | | |  | 76 | | |  | (635) | | | |
| กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (เงินปันผลที่จ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม: ไม่มี) | | | | |  | (4) | | |  | 62 | | |  | (383) | | |  | (129) | | | |
| **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ** | | | | |  | **11** | | |  | **-** | | |  | **(44)** | | |  | **(45)** | | | |
|  | | | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | | |

# **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

|  |  | งบการเงินรวม | | |  | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 2563 |  | 2562 |  | | 2563 | |  | | 2562 | |
|  |  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม |  | 22,109 |  | 21,446 | |  | | 10,383 | |  | | 10,267 |
| การรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้จาก การถือปฏิบัติตาม TFRS 16 เป็นครั้งแรก |  | 230 |  | - | |  | | - | |  | | - |
| **ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - ปรับปรุงใหม่** |  | **22,339** |  | **21,446** | |  | | **10,383** | |  | | **10,267** |
| เพิ่มขึ้น |  | 56 |  | 15 | |  | | 32 | |  | | 12 |
| จำหน่าย |  | (5) |  | (136) | |  | | (1) | |  | | - |  |
| ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่ง  ของต้นทุน |  | 45 |  | 71 | |  | | - | |  | | - |
| กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรม |  | (94) |  | 713 | |  | | (49) | |  | | 104 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** |  | **22,341** |  | **22,109** | |  | | **10,365** | |  | | **10,383** |

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ ที่ดิน โครงการสำนักงานให้เช่า และที่ดินรอการพัฒนา

ข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 15

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม*** | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| ***จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน*** |  |  |  |  |  | | |
| รายได้ค่าเช่า | 1,247 |  | 1,262 |  | 316 |  | 349 |
| กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม | (94) |  | 713 |  | (49) |  | 104 |
| ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา |  |  |  |  |  |  |  |
| * อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่า | 21 |  | 18 |  | 5 |  | 3 |

**การวัดมูลค่ายุติธรรม**

*ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม*

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจากภายนอก

การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่นำมาใช้ในเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม

*เทคนิคการประเมินมูลค่า*

ฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยประมาณมูลค่ายุติธรรมของโครงการระหว่างก่อสร้างใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี ส่วนมูลค่ายุติธรรมของโครงการสำนักงานให้เช่า พื้นที่ให้เช่า ที่ดินให้เช่า และที่ดินรอการพัฒนาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market approach) สำหรับที่ดินให้เช่าและที่ดินรอการพัฒนา และใช้วิธีรายได้ (Income approach) สำหรับโครงการสำนักงานให้เช่าและพื้นที่ให้เช่า ซึ่งคำนวณภายใต้ข้อสมมติหลักเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทน อัตราคิดลด และอัตราการเช่าพื้นที่

ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับโครงการสำนักงานให้เช่า พื้นที่ให้เช่า ที่ดินให้เช่า  
และที่ดินรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | **ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม**  **เมื่ออัตราตามข้อสมมติเพิ่มขึ้น** |
| อัตราคิดลด | ร้อยละ 9.5 - 11 | ร้อยละ 9.5 - 10 | มูลค่ายุติธรรมลดลง |
| อัตราการใช้พื้นที่ (ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของสินทรัพย์) | ร้อยละ 30 - 100 | ร้อยละ 30 - 80 | มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น |
| อัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อเดือน (ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของสินทรัพย์) | 630 - 1,100  บาทต่อตารางเมตร | 720 - 1,100  บาทต่อตารางเมตร | มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น |

# **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ที่ดิน |  | อาคารและงานระบบ |  | อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง |  | ยานพาหานะ |  | สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง |  | รวม |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | |
| **ราคาทุน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 | 339 |  | 21 |  | 155 |  | 19 |  | 68 |  | 602 |
| เพิ่มขึ้น | - |  | 1 |  | - |  | - |  | - |  | 1 |
| จำหน่าย | - |  | - |  | (10) |  | (9) |  | - |  | (19) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ**  **1 มกราคม 2563** | **339** |  | **22** |  | **145** |  | **10** |  | **68** |  | **584** |
| เพิ่มขึ้น | - |  | 7 |  | 1 |  | - |  | 1 |  | 9 |
| จำหน่าย | - |  | (1) |  | (2) |  | - |  | (1) |  | (4) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563** | **339** |  | **28** |  | **144** |  | **10** |  | **68** |  | **589** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ค่าเสื่อมราคา*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 | - |  | 14 |  | 74 |  | 15 |  | - |  | 103 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | - |  | 1 |  | 8 |  | 2 |  | - |  | 11 |
| จำหน่าย | - |  | - |  | (10) |  | (8) |  | - |  | (18) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ**  **1 มกราคม 2563** | **-** |  | **15** |  | **72** |  | **9** |  | **-** |  | **96** |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | - |  | 2 |  | 7 |  | - |  | - |  | 9 |
| จำหน่าย | - |  | - |  | (2) |  | - |  | - |  | (2) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563** | **-** |  | **17** |  | **77** |  | **9** |  | **-** |  | **103** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***มูลค่าสุทธิตามบัญชี*** |  | | | | | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562** | **339** |  | **7** |  | **73** |  | **1** |  | **68** |  | **488** |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563** | **339** |  | **11** |  | **67** |  | **1** |  | **68** |  | **486** |

|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | อาคารและงานระบบ |  | อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง |  | ยานพาหนะ |  | สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง |  | รวม | |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | |
| **ราคาทุน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 | - |  | 39 |  | 8 |  | 7 |  | 54 | |
| เพิ่มขึ้น | 1 |  | - |  | - |  | - |  | 1 | |
| จำหน่าย | - |  | (9) |  | (3) |  | - |  | (12) | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ**  **1 มกราคม 2563** | **1** |  | **30** |  | **5** |  | **7** |  | **43** | |
| เพิ่มขึ้น | 20 |  | 1 |  | - |  | - |  | 21 | |
| จำหน่าย | (1) |  | (1) |  | - |  | - |  | (2) | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563** | **20** |  | **30** |  | **5** |  | **7** |  | **62** | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| ***ค่าเสื่อมราคา*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 | - |  | 30 |  | 7 |  | - |  | 37 | |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | - |  | 1 |  | 1 |  | - |  | 2 | |
| จำหน่าย | - |  | (8) |  | (3) |  | - |  | (11) | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ**  **1 มกราคม 2563** | **-** |  | **23** |  | **5** |  | **-** |  | **28** | |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 4 |  | 2 |  | - |  | - |  | 6 | |
| จำหน่าย | - |  | (1) |  | - |  | - |  | (1) | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563** | **4** |  | **24** |  | **5** |  | **-** |  | **33** | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| ***มูลค่าสุทธิตามบัญชี*** |  | | | | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562** | **1** |  | **7** |  | **-** |  | **7** |  | **15** | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท | 6 |  | 6 |  | - |  | 7 |  | 19 | |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 10 |  | - |  | - |  | - |  | 10 | |
|  | **16** |  | **6** |  | **-** |  | **7** |  | **29** | |

# **สัญญาเช่า**

*ในฐานะผู้เช่า*

| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563*** | งบการเงินรวม |  | งบการเงิน เฉพาะกิจการ |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(ล้านบาท)* | | |
| ***สินทรัพย์สิทธิการใช้*** |  |  |  |
| ที่ดิน | **231** |  | **-** |

ในปี 2563 สินทรัพย์สิทธิการใช้ของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 231 ล้านบาท

กลุ่มบริษัทเช่าที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา ค่าเช่ากำหนดชำระเป็นรายเดือนตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

*สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า*

สัญญาเช่าที่ดินของกลุ่มบริษัทให้สิทธิในการเลือกขยายอายุสัญญาเช่าภายในหนึ่งปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าที่บอกเลิกไม่ได้ ในทางปฏิบัติบริษัทจะพิจารณารวมสิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าใหม่เพื่อให้มีความ

ยืดหยุ่นในการดำเนินงาน สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าเป็นสิทธิที่ให้กลุ่มบริษัทเป็นผู้มีสิทธิเลือกโดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิดังกล่าว กลุ่มบริษัทจะประเมินตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ และกลุ่มบริษัทจะทบทวนการประเมินว่ายังมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่ หากมีเหตุการณ์สำคัญหรือมีการเปลี่ยนแปลงสถานการณ์อย่างมีสาระสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม*** | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| ***จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน*** |  |  |  |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า | 5,787 |  | - |  | 314 |  | - |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น | 3,659 |  | - |  | 6,763 |  | - |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ | 551 |  | - |  | 295 |  | - |

ในปี 2563 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทและบริษัท มีจำนวน 4.38 ล้านบาท และ 3.79 ล้านบาท ตามลำดับ

*ในฐานะผู้ให้เช่า*

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยที่ดินเพื่อพัฒนา อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามตามสัญญาเช่าดำเนินงานสัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยกเลิกไม่ได้เป็นเวลา 1-5 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า

|  | งบการเงินรวม | | | | | |  | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม*** | 2563 | | |  | | 2562 |  | | 2563 | |  | | 2562 | |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | | | | |
| ***จำนวนเงินขั้นต่ำที่จะได้รับในอนาคตจากสัญญาให้เช่า  ดำเนินงาน*** | |  | | | | | |  | |  | |  | |  |
| ภายใน 1 ปี | | 900 |  | | 619 | | |  | | 33 | |  | | 29 |
| 1-5 ปี | | 978 |  | | 674 | | |  | | 53 | |  | | 23 |
| หลังจาก 5 ปี | | - |  | | 115 | | |  | | - | |  | | 112 |
| **รวม** | | **1,878** |  | | **1,408** | | |  | | **86** | |  | | **164** |

เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2560 บริษัทและบริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ทำสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงานจีแลนด์ (“กองทรัสต์ฯ”) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ก) บริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ห้องประชุม พื้นที่ห้องเก็บของ พื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวเนื่อง ที่จอดรถ และงานระบบของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 (“โครงการเดอะไนน์   
ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน”) ให้แก่กองทรัสต์ฯ เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยกองทรัสต์ฯได้จ่ายชำระเงินค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บริษัทเป็นจำนวนประมาณ 4,592.5 ล้านบาท

ข) บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวเนื่อง ที่จอดรถ และงานระบบของโครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ แกรนด์ พระราม 9 (“โครงการยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์ ส่วนอาคารสำนักงาน”) ให้แก่กองทรัสต์ฯ เป็นระยะเวลา 17 ปี 7 เดือน โดยกองทรัสต์ฯได้จ่ายชำระเงินค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด เป็นจำนวนประมาณ 1,398.2 ล้านบาท

ค) กลุ่มบริษัทและบริษัทได้แสดงเงินค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่ได้รับสุทธิด้วยค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวไว้เป็นค่าเช่ารับล่วงหน้าในงบแสดงฐานะการเงิน

อย่างไรก็ตามในปี 2563 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงานจีแลนด์ได้โอนสิทธิในการเช่าข้างต้นให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

# **หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย**

|  |  | งบการเงินรวม | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 2563 | | | | |  | 2562 | | | | |
|  |  | ส่วนที่มีหลักประกัน |  | ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน |  | รวม |  | ส่วนที่มีหลักประกัน |  | ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน |  | รวม |
|  |  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | |
| หุ้นกู้ |  | - |  | 2,189 |  | 2,189 |  | - |  | 3,845 |  | 3,845 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบัน  การเงิน |  | - |  | 550 |  | 550 |  | - |  | 1,370 |  | 1,370 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน |  | - |  | 1,426 |  | 1,426 |  | - |  | 171 |  | 171 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน |  | 2,532 |  | - |  | 2,532 |  | 2,532 |  | - |  | 2,532 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า |  | - |  | 134 |  | 134 |  | - |  | - |  | - |
| **รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย** |  | **2,532** |  | **4,299** |  | **6,831** |  | **2,532** |  | **5,386** |  | **7,918** |

|  |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 2563 | | | | |  | 2562 | | | | |
|  |  | ส่วนที่มีหลักประกัน |  | ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน |  | รวม |  | ส่วนที่มีหลักประกัน |  | ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน |  | รวม |
|  |  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | |
| หุ้นกู้ |  | - |  | 2,189 |  | 2,189 |  | - |  | 3,845 |  | 3,845 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบัน  การเงิน |  | - |  | 550 |  | 550 |  | - |  | 1,370 |  | 1,370 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน |  | - |  | 4,848 |  | 4,848 |  | - |  | 3,218 |  | 3,218 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า |  | - |  | 10 |  | 10 |  | - |  | - |  | - |
| **รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย** |  | **-** |  | **7,597** |  | **7,597** |  | **-** |  | **8,433** |  | **8,433** |

| ***สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันหนี้สิน***  ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม*** |  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  |  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย |  | 624 |  | 624 |  | 624 |  | 624 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน |  | 11,240 |  | 10,907 |  | 4,600 |  | 4,514 |
| ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ |  | - |  | 403 |  | - |  | - |
| สิทธิการเช่า |  | - |  | 98 |  | - |  | - |
| **รวม** |  | **11,864** |  | **12,032** |  | **5,224** |  | **5,138** |

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน คือ เงินฝากประจำซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 940 ล้านบาท *(2562: 738 ล้านบาท)*

***เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน***

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

***หุ้นกู้***

หุ้นกู้ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ยกเว้นชุดที่ 2 ถึง 5 ที่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้) และไม่สามารถไถ่ถอนก่อนครบกำหนด มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติอนุมัติการออกและเสนอขายตราสารหนี้ดังกล่าวโดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ในเดือนพฤศจิกายน 2558 กลุ่มบริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 5 ปีมูลค่ารวม 100 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยทุกๆ ไตรมาส และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 26 พฤศจิกายน 2563
2. ในเดือนกันยายน 2560 กลุ่มบริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 ปีมูลค่ารวม 1,100 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 7 กันยายน 2563
3. ในเดือนพฤศจิกายน 2560 กลุ่มบริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3.5 ปีมูลค่ารวม 1,300 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยทุกๆไตรมาส และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 9 พฤษภาคม 2564
4. ในเดือนพฤศจิกายน 2560 กลุ่มบริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 ปีมูลค่ารวม 200 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยทุกๆ6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 9 พฤศจิกายน 2563
5. ในเดือนเมษายน 2561 กลุ่มบริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 4 ปีมูลค่ารวม 1,150 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยทุกๆไตรมาส และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 26 เมษายน 2565

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัท ได้มีมติอนุมัติวงเงินออกและเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 6,000 ล้านบาท ชนิดหุ้นกู้มีประกัน และ/หรือ หุ้นกู้ไม่มีประกัน ชนิดไม่ด้อยสิทธิ และ/หรือ ด้อยสิทธิ มีสิทธิไถ่ถอนก่อนกำหนด และ/หรือ ไม่มีสิทธิไถ่ถอนก่อนกำหนด มีสิทธิแปลงสภาพ และ/หรือ ไม่มีสิทธิแปลงสภาพ มีกำหนดระยะเวลา และ/หรือ ไม่มีกำหนดระยะเวลา ภายใต้ข้อบังคับของประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศ กำหนด หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหน้า

## *อัตราดอกเบี้ยแท้จริงและการวัดมูลค่าใหม่ / การวิเคราะห์การครบกำหนดชำระ*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | |
|  |  |  | ระยะเวลาที่ครบกำหนดชำระ | | |  | | | |  | | |
|  | อัตราดอกเบี้ย |  | ภายใน 1 ปี |  | หลังจาก 1 ปีแต่ |  | รวมมูลค่าตาม |  | มูลค่า | | | |
|  | ที่แท้จริง |  |  |  | ภายใน 5 ปี |  | บัญชี |  | ยุติธรรม | | | |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* |  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | | |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | | |
| หุ้นกู้ | 4.9 - 5.0 |  | 1,163 |  | 1,026 |  | 2,189 |  | 2,215 | | | |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 2.2 – 2.5 |  | 550 |  | 2,532 |  | 3,082 |  | 3,071 | | | |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | MLR-0.75 |  | 1,426 |  | - |  | 1,426 |  | 1,426 | | | |
| **รวม** |  |  | **3,139** |  | **3,558** |  | **6,697** |  | **6,712** | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | | |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | | |
| หุ้นกู้ | 4.8 - 5.1 |  | 1,399 |  | 2,446 |  | 3,845 |  | 3,905 | | | |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 2.8 - 3.15 |  | 1,370 |  | 2,532 |  | 3,902 |  | 1,367 | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | | |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | MLR-0.75 |  | 171 |  | - |  | 171 |  | 171 | | | |
| **รวม** |  |  | **2,940** |  | **4,978** |  | **7,918** |  | **5,443** | | | |
|  |  |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | |
|  |  |  | ระยะเวลาที่ครบกำหนดชำระ | | |  | | | |  | | |
|  | อัตราดอกเบี้ย |  | ภายใน 1 ปี |  | หลังจาก 1 ปีแต่ |  | รวมมูลค่าตาม |  | มูลค่า | | | |
|  | ที่แท้จริง |  |  |  | ภายใน 5 ปี |  | บัญชี |  | ยุติธรรม | | | |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* |  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | | |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | | |
| หุ้นกู้ | 4.9-5.0 |  | 1,163 |  | 1,026 |  | 2,189 |  | 2,215 | | | |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 2.2-2.3 |  | 550 |  | - |  | 550 |  | 548 | | | |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | MLR-0.75  Fixed deposit rate  6M + 2, + 0.25 |  | 4,848 |  | - |  | 4,848 |  | 4,848 | | | |
| **รวม** |  |  | **6,561** |  | **1,026** |  | **7,587** |  | **7,611** | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  |
| หุ้นกู้ | 4.8-5.1 |  | 1,399 |  | 2,446 |  | 3,845 |  | 3,905 | | | |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 2.8 - 3.15 |  | 1,370 |  | - |  | 1,370 |  | 1,367 | | | |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 1.25 – 3.15 |  | 3,218 |  | - |  | 3,218 |  | 3,218 | | | |
| **รวม** |  |  | **5,987** |  | **2,446** |  | **8,433** |  | **8,490** | | | |

# **ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน**

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| **งบแสดงฐานะการเงิน** |  |  |  |  |  |  |  |
| **ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ** | | | |  |  |  |  |
| **ผลประโยชน์หลังออกจากงาน** | | | |  |  |  |  |
| โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ | **21** |  | **19** |  | **19** |  | **17** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม*** |  |  |  |  |  |  |  |
| **งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ** |  |  |  |  |  |  |  |
| **รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน** |  |  |  |  |  |  |  |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน |  |  |  |  |  |  |  |
| โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ | **4** |  | **5** |  | **4** |  | **4** |

***โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้***

กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดการโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้มีความเสี่ยงจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ได้แก่ ความเสี่ยงของช่วงชีวิต ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากตลาด (เงินลงทุน)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
| ***มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์*** | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | | 2562 |
|  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 19 |  | 17 |  | 17 | |  | 16 |
|  |  |  |  |  |  | |  |  |
| **รับรู้ในกำไรขาดทุน** |  |  |  |  |  | |  |  |
| ต้นทุนบริการปัจจุบัน | 3 |  | 5 |  | 3 | |  | 4 |
| ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน | 1 |  | - |  | 1 | |  | - |  |
|  | 4 |  | 5 |  | 4 | |  | 4 |
| ผลประโยชน์จ่าย | (2) |  | (3) |  | (2) | |  | (3) |
|  |  |  |  |  |  | |  |  |
| **ณ วันที่ 31** ธันวาคม | **21** |  | **19** |  | **19** | |  | **17** |

เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานได้ถูกปรับปรุงให้นายจ้างต้องจ่ายค่าชดเชยให้ลูกจ้างที่ถูกเลิกจ้างเพิ่มเติม หากลูกจ้างทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไป ลูกจ้างมีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน กลุ่มบริษัทจึงแก้ไขโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานในปี 2562 เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับปรับปรุง จากการแก้ไขโครงการดังกล่าวทำให้กลุ่มบริษัทรับรู้ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุและต้นทุนบริการในอดีตเพิ่มขึ้น

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวมและ  งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| ***ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย*** | 2563 |  | 2562 |
|  | ***(ร้อยละ)*** | | |
| อัตราคิดลด | 2.3 - 2.8 |  | 2.3 - 2.8 |
| การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต | 6.0 |  | 6.0 |
| อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ) | 1.0 - 35.0 |  | 1.0 - 35.0 |

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตรามรณะในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางมรณะ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ของกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็น 10 ปี

***การวิเคราะห์ความอ่อนไหว***

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่น ๆ คงที่

|  |  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***ผลกระทบต่อภาระผูกพันของ*** |  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | |
| ***โครงการผลประโยชน์*** |  | เพิ่มขึ้น |  | ลดลง |  | เพิ่มขึ้น |  | ลดลง |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5) |  | (1) |  | 1 |  | (1) |  | 1 |
| การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1) |  | 2 |  | (2) |  | 2 |  | (2) |
| อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 10) |  | (2) |  | 2 |  | (2) |  | 2 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5) |  | (1) |  | 1 |  | (1) |  | 1 |
| การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1) |  | 2 |  | (2) |  | 2 |  | (2) |
| อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 10) |  | (2) |  | 2 |  | (2) |  | 2 |

# **ทุนเรือนหุ้น**

ในการจัดทำงบการเงินรวมสำหรับรายการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับในปี 2552 ซึ่งมีบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมาย (ผู้ถูกซื้อทางบัญชี) และมีบริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด และบริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยตามกฎหมาย (ผู้ซื้อทางบัญชี) มูลค่าหุ้นทุนที่รับรู้ในงบการเงินรวมแสดงด้วยมูลค่าหุ้นทุนของบริษัทย่อยตามกฎหมายที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจ รวมกับต้นทุนการรวมธุรกิจ และรวมหุ้นทุนของบริษัทใหญ่ตามกฎหมายที่ออกภายหลังการรวมธุรกิจ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

|  | 2563 | |  | | 2562 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ***(ล้านบาท)*** | | | | |
| **มูลค่าหุ้นทุนของบริษัทย่อยตามกฎหมาย (สุทธิจากส่วนของ ผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่เกิดจากการรวมธุรกิจ)** |  | |  | |  |
| มูลค่าหุ้นทุนของบริษัทย่อยตามกฎหมาย ณ วันซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ |  | |  | |  |
| * บริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด | 1,622 | |  | | 1,622 |
| * บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด | 781 | |  | | 781 |
|  | **2,403** | |  | | **2,403** |
| รายการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าหุ้นทุนของบริษัทย่อยตากฎหมายจากวันซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ |  | |  | |  |
| * บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด | (312) | |  | | (312) |
| **รวม** | **2,091** | |  | | **2,091** |
| **ต้นทุนการรวมธุรกิจ** |  |  | |  | | |
| ต้นทุนการรวมธุรกิจ ณ วันซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ | 1,611 |  | | 1,611 | | |
| รายการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ตามกฎหมายจากวันซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ | (271) |  | | (271) | | |
| **รวม** | 1,340 |  | | 1,340 | | |
| ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อภายใต้การควบคุมเดียวกัน  ให้เป็นราคาตามบัญชี | (423) |  | | (423) | | |
| **มูลค่าหุ้นทุนของบริษัทใหญ่ตามกฎหมายที่ออกภายหลังการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ** |  |  | |  | | |
| * หุ้นที่ออกเพิ่มในปี 2553 - 2562 | 3,519 |  | | 3,519 | | |
| * ส่วนเกินมูลค่าหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นในปี 2554 - 2557 | 953 |  | | 953 | | |
| **รวม** | **4,472** |  | | **4,472** | | |
| **มูลค่าหุ้นทุนที่รับรู้ในงบการเงินรวม** | **7,480** |  | | **7,480** | | |

รายการข้างต้นแสดงในงบการเงินรวมตามโครงสร้างของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมายดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2563 |  | 2562 |
|  | ***(ล้านบาท)*** | | |
| ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว | 6,500 |  | 6,500 |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ | 1,532 |  | 1,532 |
| ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อภายใต้การควบคุมเดียวกัน  ให้เป็นราคาตามบัญชี | (423) |  | (423) |
| ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ | (129) |  | (129) |
| **รวม** | **7,480** |  | **7,480** |

**ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น**

ในเดือนมิถุนายน 2561 มีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 4 (GLAND-W4) จำนวน 546,195,935 หน่วย ซึ่งบริษัทได้ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนสำหรับการใช้สิทธิดังกล่าว

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 4 (GLAND-W4) ได้ครบกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายในวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และมีใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่หมดสภาพไปโดยไม่ได้มีการใช้สิทธิจำนวน 1,052,887 หน่วย ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทไม่มีใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญที่ยังไม่มีการใช้สิทธิคงเหลืออยู่

***ส่วนเกินมูลค่าหุ้น***

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 51 ในกรณีที่บริษัทเสนอขายหุ้นสูงกว่ามูลค่าหุ้นที่จดทะเบียนไว้ บริษัทต้องนำค่าหุ้นส่วนเกินนี้ตั้งเป็นทุนสำรอง (“ส่วนเกินมูลค่าหุ้น”) ส่วนเกินมูลค่าหุ้นนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

# **สำรอง**

สำรองประกอบด้วย

***การจัดสรรกำไร และ/หรือ กำไรสะสม***

**สำรองตามกฎหมาย**

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรอง (“สำรองตามกฎหมาย”) อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

# **ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้**

การดำเนินงานและรายได้หลักของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยไว้ในงบการเงินประจำปีล่าสุด รายได้หลักของกลุ่มบริษัทได้มาจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

*ส่วนงานภูมิศาสตร์*

บริษัทดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่าพื้นที่และบริการในประเทศไทยเท่านั้น

*ส่วนงานธุรกิจ*

บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนงานธุรกิจ 2 ส่วนงาน ได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งประกอบด้วยโครงการพัฒนาที่ดินขายพร้อมบ้าน และโครงการอาคารชุดพักอาศัย และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพื้นที่และบริการ ซึ่งประกอบด้วยโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า

ผู้บริหารเห็นว่าบริษัทดำเนินกิจการในส่วนงานธุรกิจเดียวคือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพื้นที่และบริการ ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาว่าบริษัทมีส่วนงานธุรกิจเพียงส่วนงานเดียว

ผู้บริหารได้ประเมินจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้ของบริษัท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลรายได้ที่ถูกจำแนกตามส่วนงานธุรกิจและจังหวะเวลาในการรับรู้รายได้

|  | **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย** | | |  | **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพื้นที่**  **และบริการ** | | |  | **รวม** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม*** | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | |
| ***ข้อมูลตามส่วนงานดำเนินงาน*** |  | | | | | | | | | | |
| รายได้จากลูกค้าภายนอก | 222 |  | 328 |  | 1,247 |  | 1,262 |  | 1,469 |  | 1,590 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | - |  | - |  | 123 |  | 90 |  | 123 |  | 90 |
| **รวมรายได้** | **222** |  | **328** |  | **1,370** |  | **1,352** |  | **1,592** |  | **1,680** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยรับ | 14 |  | 132 |  | 90 |  | - |  | 104 |  | 132 |
| ต้นทุนทางการเงิน | - |  | 274 |  | 199 |  | 7 |  | 199 |  | 281 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| กำไรตามส่วนงานก่อนหัก  ภาษีเงินได้ | 144 |  | 216 |  | 1,138 |  | 1,100 |  | 1,282 |  | 1,316 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ จุดเวลาใดเวลาหนึ่ง | 222 |  | 328 |  | - |  | - |  | 222 |  | 328 |
| ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง | - |  | - |  | 1,370 |  | 1,352 |  | 1,370 |  | 1,352 |
| **รวมรายได้** | **222** |  | **328** |  | **1,370** |  | **1,352** |  | **1,592** |  | **1,680** |

|  | 2563 |  | 2562 |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(ล้านบาท)* | | |
| **กำไรหรือขาดทุน** |  |  |  |
| รวมกำไรก่อนภาษีเงินได้จากส่วนงานที่รายงาน | 1,282 |  | 1,316 |
| กำไรอื่น | 120 |  | 333 |
|  | 1,402 |  | 1,649 |
| ตัดรายการกำไรระหว่างส่วนงาน | (123) |  | (90) |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| จำนวนที่ไม่ได้ปันส่วน |  |  |  |
| กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ  อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (94) |  | 714 |
| ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่น | (444) |  | (593) |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า | 206 |  | 66 |
| **กำไรรวมก่อนภาษีเงินได้** | **947** |  | **1,746** |

***ลูกค้ารายใหญ่***

ในปี 2563 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (กิจการที่เกี่ยวข้องกัน) เป็นเงินประมาณ 187 ล้านบาท *(2562: รายได้จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (บริษัทร่วม) 234 ล้านบาท)* ในงบการเงินรวมและ 125 ล้านบาท *(2562: 164 ล้านบาท)* ในงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งมาจากการให้เช่าอาคารสำนักงาน

*ยอดคงเหลือของหนี้สินที่เกิดจากสัญญา*

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของหนี้สินที่เกิดจากสัญญาในระหว่างปีมีดังนี้

|  | งบการเงินรวม | | |
| --- | --- | --- | --- |
|  | หนี้สินที่เกิดจากสัญญา | | |
|  | 2563 |  | 2562 |
|  | *(ล้านบาท)* | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | (13.13) |  | (16.94) |
| รับรู้เป็นรายได้ในระหว่างปี | 62.53 |  | 84.20 |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | (49.60) |  | (80.39) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** | **(0.20)** |  | **(13.13)** |

# **ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  |  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  |  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | |
| เงินเดือนค่าแรงและโบนัส |  | 113 |  | 134 |  | 57 |  | 57 |
| โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ |  | 3 |  | 5 |  | 3 |  | 5 |
| โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้ |  | 3 |  | 3 |  | 3 |  | 3 |
| สวัสดิการอื่น ๆ |  | 19 |  | 29 |  | 16 |  | 23 |
| **รวม** |  | **138** |  | **171** |  | **79** |  | **88** |

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทบนพื้นฐานความสมัครใจของพนักงาน  
ในการเป็นสมาชิกของกองทุน โดยพนักงานจ่ายเงินสะสมในอัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 10 ของเงินเดือน  
ทุกเดือน และกลุ่มบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 10 ของเงินเดือนของพนักงานทุกเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้ จดทะเบียนเป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการกองทุน  
โดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต

# **ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  |  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  |  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| ต้นทุนทางการเงิน |  | 199 |  | 281 |  | 155 |  | 251 |
| เงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์อื่น ของพนักงาน |  | 138 |  | 172 |  | 79 |  | 88 |
| ค่าสาธารณูปโภค |  | 145 |  | 169 |  | 10 |  | 12 |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ |  | 77 |  | 112 |  | - |  | - |
| ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมอื่น |  | 91 |  | 101 |  | 78 |  | 76 |
| ค่าเช่า |  | 7 |  | 27 |  | 7 |  | 17 |
| ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา |  | 28 |  | 22 |  | 7 |  | 5 |
| ค่าใช้จ่ายโฆษณา |  | 14 |  | 8 |  | 26 |  | - |
| ตัดจำหน่ายหนี้สงสัยจะสูญ |  | - |  | (7) |  | (2) |  | (6) |

# **ต้นทุนทางการเงิน**

|  |  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  |  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| ดอกเบี้ยจ่ายและอื่น ๆ |  | 259 |  | 369 |  | 152 |  | 247 |
| ค่าธรรมเนียมสถาบันการเงิน |  |  |  |  |  |  |  |  |
| และผู้ลงทุนสถาบัน |  | 9 |  | 8 |  | 3 |  | 4 |
| **รวมต้นทุนทางการเงิน** |  | **268** |  | **377** |  | **155** |  | **251** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| *หัก* จำนวนที่รวมอยู่ในต้นทุนของ  สินทรัพย์ |  |  |  |  |  |  |  |  |
| * ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนของ |  |  |  |  |  |  |  |  |
| อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย |  | (24) |  | (25) |  | - |  | - |
| * ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนของ |  |  |  |  |  |  |  |  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน |  | (45) |  | (71) |  | - |  | - |
|  |  | **(69)** |  | **(96)** |  | **-** |  | **-** |
| **สุทธิ** |  | **199** |  | **281** |  | **155** |  | **251** |

# **ภาษีเงินได้**

*ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| **ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน** |  |  |  |  |  |  |  |
| สำหรับปีปัจจุบัน | 185 |  | 116 |  | 81 |  | 8 |
| **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  |  |  |  |  |  |
| การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว | 22 |  | 276 |  | 11 |  | 62 |
| **รวมภาษีเงินได้** | **207** |  | **392** |  | **92** |  | **70** |

***การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง***

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
|  | 2563 | | |  | 2562 | | |
|  | *อัตราภาษี* |  |  |  | *อัตราภาษี* |  |  |
|  | *(ร้อยละ)* |  | *(ล้านบาท)* |  | *(ร้อยละ)* |  | *(ล้านบาท)* |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม |  |  | 947 |  |  |  | 1,746 |
| จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ | *20* |  | 189 |  | *20* |  | 349 |
| ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่ม |  |  | (38) |  |  |  | - |
| ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี |  |  | 15 |  |  |  | 25 |
| ปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปีก่อน |  |  | 19 |  |  |  | - |
| ปรับปรุงสินทรัพย์ภาษีเงินได้สำหรับ  ผลขาดทุนทางภาษีและผลแตกต่าง  ชั่วคราวของปีก่อน |  |  | 22 |  |  |  | 16 |
| ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึก  ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี |  |  | - |  |  |  | 1 |
| **รวม** | *22* |  | **207** |  | *22* |  | **391** |

|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2563 | | |  | 2562 | | |
|  | *อัตราภาษี* |  |  |  | *อัตราภาษี* |  |  |
|  | *(ร้อยละ)* |  | *(ล้านบาท)* |  | *(ร้อยละ)* |  | *(ล้านบาท)* |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม |  |  | 461 |  |  |  | 392 |
| จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ | *20* |  | 92 |  | *20* |  | 78 |
| รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี |  |  | (12) |  |  |  | (11) |
| ปรับปรุงสินทรัพย์ภาษีเงินได้สำหรับ  ผลขาดทุนทางภาษีและผลแตกต่าง  ชั่วคราวของปีก่อน |  |  | 11 |  |  |  | 1 |
| รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปีก่อน |  |  | 16 |  |  |  | - |
| ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่ม |  |  | (24) |  |  |  | - |
| ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี |  |  | 9 |  |  |  | 2 |
| **รวม** | *20* |  | **92** |  | *18* |  | **70** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| *ณ วันที่* ***31*** *ธันวาคม* | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | |
| **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี** | 93 |  | 19 |  | - |  | - |
| **หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี** | (1,605) |  | (1,410) |  | (882) |  | (871) |
|  | **(1,512)** |  | **(1,391)** |  | **(882)** |  | **(871)** |

**รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรวมที่เกิดขึ้นในระหว่างปีมีดังนี้**

|  | งบการเงินรวม | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **บันทึกเป็น (รายจ่าย) /** |  |  |
|  | **ณ วันที่** |  | **รายได้ใน** |  | **ณ วันที่** |
|  | 1 **มกราคม** |  | **กำไรหรือ** |  | 31 **ธันวาคม** |
|  | 2563 |  | **ขาดทุน** |  | 2563 |
|  | ***(ล้านบาท)*** | | | | |
| *สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี* |  |  |  |  |  |
| **อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย** | 3 |  | - |  | 3 |
| **กำไรจากการขายสินทรัพย์ระหว่างกัน** | 1 |  | - |  | 1 |
| **รายได้ค่าบริการรับล่วงหน้า** | 5 |  | 1 |  | 6 |
| **ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน** | - |  | 4 |  | 4 |
| **การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์** | 2 |  | - |  | 2 |
| **ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้** | 26 |  | (13) |  | 13 |
| รวม | **37** |  | **(8)** |  | **29** |
|  |  |  |  |  |  |
| *หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี* |  |  |  |  |  |
| **ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี** | (1) |  | - |  | (1) |
| **กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน** | - |  | (99) |  | (99) |
| **มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน** | (1,427) |  | (14) |  | (1,441) |
| รวม | **(1,428)** |  | **(113)** |  | **(1,541)** |
|  |  |  |  |  |  |
| สุทธิ | **(1,391)** |  | **(121)** |  | **(1,512)** |

|  | งบการเงินรวม | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **บันทึกเป็น (รายจ่าย) /** |  |  |
|  | **ณ วันที่** |  | **รายได้ใน** |  | **ณ วันที่** |
|  | 1 **มกราคม** |  | **กำไรหรือ** |  | 31 **ธันวาคม** |
|  | 2562 |  | **ขาดทุน** |  | 2562 |
|  | ***(ล้านบาท)*** | | | | |
| *สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี* |  |  |  |  |  |
| **อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย** | 3 |  | - |  | 3 |
| **กำไรจากการขายสินทรัพย์ระหว่างกัน** | 1 |  | - |  | 1 |
| **รายได้ค่าบริการรับล่วงหน้า** | 4 |  | 1 |  | 5 |
| **การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์** | 9 |  | (7) |  | 2 |
| **ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้** | 51 |  | (25) |  | 26 |
| รวม | **68** |  | **(31)** |  | **37** |
|  |  |  |  |  |  |
| *หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี* |  |  |  |  |  |
| **ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี** | (1) |  | - |  | (1) |
| **มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน** | (1,182) |  | (245) |  | (1,427) |
| รวม | **(1,183)** |  | **(245)** |  | **(1,428)** |
|  |  |  |  |  |  |
| สุทธิ | **(1,115)** |  | **(276)** |  | **(1,391)** |

|  | | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | |  | |  | | | **บันทึกเป็น** | |  | |  | |
|  | |  | |  | | | **(รายจ่าย) /** | |  | |  | |
|  | | **ณ วันที่** | |  | | | **รายได้ใน** | |  | | **ณ วันที่** | |
|  | | 1 **มกราคม** | |  | | | **กำไรหรือ** | |  | | 31 **ธันวาคม** | |
|  | | 2563 | |  | | | **ขาดทุน** | |  | | 2563 | |
|  | | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | | | | | |
| *สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี* | |  | |  | |  | | |  | |  | |
| **ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน** | | - | |  | | 4 | | |  | | 4 | |
| รวม | | **-** | |  | | **4** | | |  | | **4** | |
|  | |  | |  | |  | | |  | |  | |
| *หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี* | |  | |  | |  | | |  | |  | |
| **ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี** | | (1) | |  | | - | | |  | | (1) | |
| **มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน** | | (870) | |  | | (15) | | |  | | (885) | |
| รวม | | **(871)** | |  | | **(15)** | | |  | | **(886)** | |
|  | |  | |  | |  | | |  | |  | |
| **สุทธิ** | | **(871)** | |  | | **(11)** | | |  | | **(882)** | |
|  |  | | | | | | | | | | |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | |
|  |  | |  | | | **บันทึกเป็น** | |  | |  | |
|  |  | |  | | | **(รายจ่าย) /** | |  | |  | |
|  | **ณ วันที่** | |  | | | **รายได้ใน** | |  | | **ณ วันที่** | |
|  | 1 **มกราคม** | |  | | | **กำไรหรือ** | |  | | 31 **ธันวาคม** | |
|  | 2562 | |  | | | **ขาดทุน** | |  | | 2562 | |
|  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | | | | | |
| *สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี* |  | |  | |  | | |  | |  | |
| **ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน** | - | |  | | - | | |  | | - | |
| **ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้** | 19 | |  | | (19) | | |  | | - | |
| รวม | **19** | |  | | **(19)** | | |  | | **-** | |
|  |  | |  | |  | | |  | |  | |
| *หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี* |  | |  | |  | | |  | |  | |
| **ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี** | (2) | |  | | 1 | | |  | | (1) | |
| **มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน** | (825) | |  | | (45) | | |  | | (870) | |
| รวม | **(827)** | |  | | **(44)** | | |  | | **(871)** | |
|  |  | |  | |  | | |  | |  | |
| **สุทธิ** | **(808)** | |  | | **(63)** | | |  | | **(871)** | |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 0.4 ล้านบาท *(2562:18 ล้านบาท)* เนื่องจากฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาแล้วเห็นว่าอาจไม่ได้ใช้รายการดังกล่าวเพื่อหักกับกำไรทางภาษีในอนาคต ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ของกลุ่มบริษัทจำนวน 2 ล้านบาท *(2562: 92 ล้านบาท)* ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะทยอยสิ้นสุดในระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2566

# **กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน**

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท และจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีโดยแสดงการคำนวณดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | 2563 | |  | | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  | *(ล้านบาท/ล้านหุ้น)* | | | | | | | | |
| **กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ** |  |  | |  | |  |  |  |  |
| **ของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)** | **716** |  | | **1,254** | |  | **368** |  | **321** |
|  |  |  | |  | |  |  |  |  |
| **จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว** | **6,500** |  | | **6,500** | |  | **6,500** |  | **6,500** |
| **กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน *(บาท)*** | **0.110** |  | | **0.193** | |  | **0.057** |  | **0.049** |

# **เครื่องมือทางการเงิน**

* 1. ***มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม***

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  |  | มูลค่าตามบัญชี | | | | | | | | |  | | | มูลค่ายุติธรรม | | | | | | | | |
| ***31 ธันวาคม 2563*** |  | มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | |  | มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | |  | | ราคาทุนตัดจำหน่าย - สุทธิ |  | | | ระดับ 1 | |  | ระดับ 2 | | |  | ระดับ 3 | |
|  |  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***สินทรัพย์ทางการเงิน*** |  |  | |  |  | |  | |  |  | | |  | |  |  | | |  |  | |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารหนี้ |  | 40 | |  | - | |  | | - |  | | | - | |  | 40 | | |  | - | |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนระยะยาว |  | - | |  | 572 | |  | | - |  | | | - | |  | - | | |  | 572 | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน |  | 22,342 | |  | - | |  | | - |  | | | - | |  | - | | |  | 22,342 | |
|  |  |  | |  |  | |  | |  |  | | |  | |  |  | | |  |  | |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  | |  |  | |  | |  |  | | |  | |  |  | | |  |  | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน |  | - | |  | - | |  | | (550) |  | | | - | |  | - | | |  | (548) | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน |  | - | |  | - | |  | | (2,532) |  | | | - | |  | - | | |  | (2,523) | |
| หุ้นกู้ |  | - | |  | - | |  | | (2,189) |  | | | - | |  | (2,215) | | |  | - | |
|  | | | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | มูลค่าตามบัญชี | | |  | | มูลค่ายุติธรรม | | | | | | | | | | | | |
|  | | |  | | |  | | ระดับ 1 | |  | | ระดับ 2 | | | | |  | ระดับ 3 | | |
|  | | | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **31 ธันวาคม 2563** | | |  | | |  | |  | |  | |  | | | | |  |  | | |
| ***สินทรัพย์ทางการเงิน*** | | |  | | |  | |  | |  | |  | | | | |  |  | | |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารหนี้ | | | 40 | | |  | | - | |  | | 40 | | | | |  | - | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | | | 10,364 | | |  | | - | |  | | - | | | | |  | 10,364 | | |
|  | | |  | | |  | |  | |  | |  | | | | |  |  | | |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** | | |  | | |  | |  | |  | |  | | | | |  |  | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | | | (550) | | |  | | - | |  | | - | | | | |  | (548) | | |
| หุ้นกู้ | | | (2,189) | | |  | | - | |  | | (2,215) | | | | |  | - | | |

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

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน เช่น ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้สิทธิการเช่า เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เนื่องจากราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมจากการที่เครื่องมือทางการเงินเหล่านี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

**เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม**

| **ประเภท** |  | **เทคนิคการประเมินมูลค่า** |
| --- | --- | --- |
| เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในความต้องการของตลาดที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน *(2562: ไม่มี)* |  | มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่รายงาน |

**เครื่องมือทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม**

| **ประเภท** |  | **เทคนิคการประเมินมูลค่า** |
| --- | --- | --- |
| ตราสารหนี้และหนี้สินทางการเงินอื่น |  | มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่รายงาน ที่ถูกปรับปรุง |

* 1. ***รายการเคลื่อนไหวของตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาด***

|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***ตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาด*** | ณ วันที่  1 มกราคม |  | ซื้อ |  | ขาย |  | ปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม |  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | |
| ***2563*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| * มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | - |  | 346 |  | (306) |  | - |  | 40 |

|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***ตราสารหนี้และตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาด*** | ณ วันที่  1 มกราคม |  | ซื้อ |  | ขาย |  | ปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม |  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | |
| ***2563*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | - |  | 346 |  | (306) |  | - |  | 40 |

* 1. ***นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางด้านการเงิน***

***กรอบการบริหารจัดการความเสี่ยง***

คณะกรรมการบริษัทของกลุ่มบริษัทมีความรับผิดชอบโดยรวมในการจัดให้มีและการควบคุมกรอบการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริษัทจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งรับผิดชอบในการพัฒนาและติดตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะรายงานการดำเนินการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

นโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทจัดทำขึ้นเพื่อระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญเพื่อกำหนดระดับความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมถึงควบคุมและติดตามความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ นโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยงได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของสภาวการณ์ในตลาดและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีเป้าหมายในการรักษาสภาพแวดล้อมการควบคุมให้เป็นระเบียบและมีประสิทธิผลโดยจัดให้มีการฝึกอบรมและกำหนดมาตรฐานและขั้นตอนในการบริหารเพื่อให้พนักงานทั้งหมดเข้าใจถึงบทบาทและภาระหน้าที่ของตน

คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลว่าผู้บริหารมีการติดตามการปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติและนโยบายการบริหารความเสี่ยงและทบทวนความเพียงพอของกรอบการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญอยู่ คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลโดยผ่านทางผู้ตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการทบทวนการควบคุมและวิธีการปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอและในกรณีพิเศษและจะรายงานผลที่ได้ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

***(ค.1) ความเสี่ยงด้านเครดิต***

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกลุ่มบริษัท หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกลุ่มบริษัท

(ค.1.1) ลูกหนี้การค้า

ฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระ

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงกำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่แต่ละรายก่อนที่กลุ่มบริษัทจะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขมาตรฐานในการชำระเงิน กลุ่มบริษัทจะทบทวนอันดับความน่าเชื่อถือภายนอก งบการเงิน ข้อมูลของสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ข้อมูลอุตสาหกรรมและหนังสือรับรองฐานะทางการเงินของธนาคารสำหรับบางกรณี วงเงินยอดขายจะกำหนดไว้สำหรับลูกค้าแต่ละรายและจะทบทวนเป็นรายไตรมาส ยอดขายที่เกินกว่าวงเงินดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทจำกัดฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้การค้าด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระสูงสุดที่ 3 เดือน

ตารางที่แสดงไว้ด้านล่างให้ข้อมูลเกี่ยวกับฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตและผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563*** | ลูกหนี้การค้า |  | ค่าเผื่อผลขาดทุน  จากการ ด้อยค่า |  | ลูกหนี้การค้า |  | ค่าเผื่อผลขาดทุน  จากการ ด้อยค่า |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| ***บุคคลธรรมดา - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน*** |  |  |  |  |  |  |  |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ | 0.01 |  | - |  | 0.01 |  | - |
| เกินกำหนดชำระ |  |  |  |  |  |  |  |
| น้อยกว่า 3 เดือน | 2.81 |  | (0.12) |  | 0.21 |  | (0.01) |
| 3 - 6 เดือน | 0.07 |  | - |  | 0.04 |  | - |
| 6 - 12 เดือน | 0.07 |  | - |  | 0.07 |  | - |
| มากกว่า 12 เดือน | 0.05 |  | (0.01) |  | - |  | - |
| **รวม** | **3.01** |  | **(0.13)** |  | **0.33** |  | **(0.01)** |
| *หัก* ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (0.13) |  |  |  | (0.01) |  |  |
| **สุทธิ** | **2.88** |  |  |  | **0.32** |  |  |

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563*** | ลูกหนี้การค้า |  | ค่าเผื่อผลขาดทุน  จากการ ด้อยค่า |  | ลูกหนี้การค้า |  | ค่าเผื่อผลขาดทุน  จากการ ด้อยค่า |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| ***นิติบุคคล - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน*** |  |  |  |  |  |  |  |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ | 22.70 |  | (1.02) |  | 13.42 |  | (0.18) |
| เกินกำหนดชำระ |  |  |  |  |  |  |  |
| น้อยกว่า 3 เดือน | 18.45 |  | (0.83) |  | 0.68 |  | (0.01) |
| 3 - 6 เดือน | 0.04 |  | - |  | 0.04 |  | - |
| 6 - 12 เดือน | 0.05 |  | - |  | 0.04 |  | - |
| มากกว่า 12 เดือน | 0.10 |  | (0.01) |  | - |  | - |
| **รวม** | **41.34** |  | **(1.86)** |  | **14.18** |  | **(0.19)** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| *หัก* ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (1.86) |  |  |  | (0.19) |  |  |
| **สุทธิ** | **39.48** |  |  |  | **13.99** |  |  |

| ***ลูกหนี้การค้า*** | **งบการเงินรวม** |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(ล้านบาท)* | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563*** |  |  |  |
| ***กิจการที่เกี่ยวข้องกัน*** |  |  |  |
| ยังไม่ครบกำหนดชำระ | 11.84 |  | 23.58 |
| เกินวันครบกำหนดชำระ : |  |  |  |
| น้อยกว่า 3 เดือน | 4.53 |  | - |
| 3 - 6 เดือน | 4.10 |  | - |
| **รวม** | **20.47** |  | **23.58** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **ลูกหนี้อื่น** | **101.73** |  | **75.85** |

| ***ลูกหนี้การค้า*** |  |  | **งบการเงินรวม** |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | *(ล้านบาท)* | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562*** |  |  |  | | |
| ***บุคคลและกิจการอื่น*** |  |  |  | | |
| ยังไม่ครบกำหนดชำระ |  |  | 10.18 |  | 0.40 |
| เกินวันครบกำหนดชำระ : |  |  |  |  |  |
| ไม่เกิน 3 เดือน |  |  | 18.34 |  | 1.62 |
| 3 - 6 เดือน |  |  | 0.91 |  | 0.04 |
| 6 - 12 เดือน |  |  | 0.54 |  | - |
| มากกว่า 12 เดือน |  |  | 3.35 |  | 3.28 |
|  |  |  | 33.32 |  | 5.34 |
|  |  |  |  |  |  |
| *หัก* ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ |  |  | (2.26) |  | (2.26) |
| **สุทธิ** |  |  | **31.06** |  | **3.08** |

|  |  |  | **งบการเงินรวม** |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | *(ล้านบาท)* | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562*** |  |  |  | | |
| **กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  |  |  |  |  |
| ยังไม่ครบกำหนดชำระ |  |  | 28.29 |  | 23.50 |
| เกินกำหนดชำระ |  |  |  |  |  |
| น้อยกว่า 3 เดือน |  |  | 1.99 |  | 30.22 |
| 3 - 6 เดือน |  |  | - |  | - |
| 6 - 12 เดือน |  |  | 3.48 |  | 14.93 |
| มากกว่า 12 เดือน |  |  | 19.06 |  | 19.04 |
| **รวม** |  |  | **52.82** |  | **87.69** |
|  |  |  |  |  |  |
| **ลูกหนี้อื่น** | | | **543.70** |  | **381.35** |

(ค.1.2) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทที่เกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ถูกจำกัดเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารและสถาบันการเงินที่มีอันดับความน่าเชื่อถือที่ระดับ A และ A+ เป็นอย่างน้อยซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับ A และ A+ ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ

***(ค.2) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง***

กลุ่มบริษัทกำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอในการจัดหาเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด

ตารางต่อไปนี้แสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลบตามสัญญา

|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | กระแสเงินสดตามสัญญา | | | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563*** | มูลค่า  ตามบัญชี |  | ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า |  | มากกว่า 1 ปี |  | รวม |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| ***หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์*** |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 3,082 |  | 550 |  | 2,532 |  | 3,082 |
| เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น | 93 |  | 93 |  | - |  | 93 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 134 |  | 4 |  | 130 |  | 134 |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 1,426 |  | 1,426 |  | - |  | 1,426 |
| หุ้นกู้ | 2,189 |  | 1,163 |  | 1,026 |  | 2,189 |
| เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | 204 |  | 76 |  | 128 |  | 204 |
| เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง | 162 |  | 162 |  | - |  | 162 |
|  | **7,290** |  | **3,474** |  | **3,816** |  | **7,290** |

|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | กระแสเงินสดตามสัญญา | | | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563*** | มูลค่า  ตามบัญชี |  | ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า |  | มากกว่า 1 ปี |  | รวม |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| ***หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์*** |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 550 |  | 550 |  | - |  | 550 |
| เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น | 151 |  | 151 |  | - |  | 151 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 10 |  | 5 |  | 5 |  | 10 |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 4,848 |  | 4,848 |  | - |  | 4,848 |
| หุ้นกู้ | 2,189 |  | 1,163 |  | 1,026 |  | 2,189 |
| เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | 11 |  | 6 |  | 5 |  | 11 |
| เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง | 14 |  | 14 |  | - |  | 14 |
|  | **7,773** |  | **6,737** |  | **1,036** |  | **7,773** |

|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | ระยะเวลาที่ครบกำหนดชำระ | | | | | | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562*** | อัตราดอกเบี้ย  ที่แท้จริง |  | ภายใน 1 ปี |  | หลังจาก 1 ปี  แต่ภายใน 5 ปี |  | หลังจาก 5 ปี |  | รวม | |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* |  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 2.8-3.15 |  | 1,370 |  | 2,532 |  | - |  | 3,902 | |
| เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการอื่นๆ | 4.8-5.1 |  | 1,399 |  | 2,446 |  | - |  | 3,845 | |
| **รวม** |  |  | **2,769** |  | **4,978** |  | **-** |  | **7,747** | |

|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | ระยะเวลาที่ครบกำหนดชำระ | | | | | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562*** | อัตราดอกเบี้ย  ที่แท้จริง |  | ภายใน 1 ปี |  | หลังจาก 1 ปี  แต่ภายใน 5 ปี |  | หลังจาก 5 ปี |  | รวม |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* |  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 2.8 |  | 1,370 |  | - |  | - |  | 1,370 |
| เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการอื่นๆ | 4.8-5.1 |  | 1,399 |  | 2,446 |  | - |  | 3,845 |
| **รวม** |  |  | **2,769** |  | **2,446** |  | **-** |  | **5,215** |

***(ค.3) ความเสี่ยงด้านตลาด***

กลุ่มบริษัทมีฐานะเปิดต่อความเสี่ยงจากธุรกิจปกติซึ่งมาจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาดและอัตราแลกเปลี่ยนและจากภาระผูกพันตามสัญญาที่ไม่สามารถปฏิบัติได้ของคู่สัญญา กลุ่มบริษัทไม่ได้ถือหรือออกอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

(ค.3.1) ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

# **การบริหารจัดการทุน**

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของนักลงทุน เจ้าหนี้และตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุน

# **ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน**

# 

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2563 |  | 2562 |  | 2563 |  | 2562 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| ***ภาระผูกพันของรายจ่ายฝ่ายทุน*** |  |  |  |  |  |  |  |
| อาคารและงานระบบสาธารณูปโภค | **27** |  | **95** |  | **3** |  | **4** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ภาระผูกพันอื่น ๆ*** |  |  |  |  |  |  |  |
| สัญญาโครงการอสังหาริมทรัพย์  ระหว่างการพัฒนา | 91 |  | 89 |  | - |  | - |
| สัญญาบริการ | 48 |  | 156 |  | 1 |  | 55 |
| สัญญาอื่นๆ | 16 |  | 18 |  | - |  | - |
| **รวม** | **155** |  | **263** |  | **1** |  | **55** |

***อื่นๆ***

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารเหลืออยู่เป็นจำนวน 19 ล้านบาท และ   
   8 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัท

# **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
3. ในระหว่างปี 2563 บริษัทย่อยถูกฟ้องร้องในคดีแพ่งจากผู้ฟ้องซึ่งเป็นนิติบุคคลหนึ่ง (ผู้ฟ้อง) โดยฟ้องขอให้ชำระเงินค่าเสียหายในฐานความผิดจ้างทำของ ค่าบริการที่ค้างชำระ ศาลได้นัดชี้สองสถานกำหนดแนวทางพิจารณาคดี และนัดไกล่เกลี่ยในเดือนมกราคม 2564 แต่เนื่องจากสถานการณ์ Covid-19 ศาลได้มีการเลื่อนนัดชี้สองสถานออกไปจากเดือนมกราคม 2564 โดยไม่มีกำหนด

# **เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2564 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้บริษัททำสัญญาบริการกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ เพื่อเป็นที่ปรึกษาในการบริหารงานและวางนโยบายต่าง ๆ และแนวทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยมีระยะเวลาตามสัญญารวม 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2565

*ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19)*

ตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 5 กลุ่มบริษัทเลือกปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด 19) โดยแนวปฏิบัติดังกล่าวสิ้นสุดการมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

การแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ยังคงดำเนินอยู่ภายหลังจากที่แนวปฏิบัติดังกล่าวได้สิ้นสุดการมีผลบังคับใช้ โดยมีการตรวจพบผู้ติดเชื้อเป็นจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและมีการแพร่ระบาดไปทั่วประเทศไทย เพื่อเป็นการตอบสนองต่อสถานการณ์ดังกล่าว ประเทศไทยได้มีการออกมาตรการต่างๆเพื่อเฝ้าระวังและควบคุมการแพร่ระบาด โดยสนับสนุนให้ประชาชนรักษาระยะห่างทางสังคม หลีกเลี่ยงการรวมตัวกัน และจำกัดการเดินทาง ในขณะเดียวกัน จากข้อมูลขององค์การอนามัยโลก (WHO) วัคซีนป้องกันโรคโควิด 19 เริ่มนำไปใช้ได้แล้วและกำลังแจกจ่ายไปทั่วโลก อย่างไรก็ตาม ในขณะนี้ยังไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าวัคซีนดังกล่าวจะสามารถป้องกันการแพร่ระบาดเป็นระยะเวลานานเท่าใดและป้องกันได้มากน้อยเพียงใด และการแพร่ระบาดจะสิ้นสุดลงเมื่อใด

เนื่องจากสถานการณ์ดังกล่าวมีความไม่แน่นอนสูงและอาจเปลี่ยนแปลงได้ทุกเมื่อ ณ ขณะนี้จึงไม่สามารถคาดการณ์ผลกระทบของการแพร่ระบาดที่ยังคงดำเนินอยู่ มาตรการต่างๆ ของรัฐบาล และการแจกจ่ายวัคซีน ที่อาจมีต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผู้บริหารได้ติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิดและดำเนินการเพื่อลดผลกระทบให้มากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้

# **การจัดประเภทรายการใหม่**

รายการบางรายการในงบการเงินปี 2562 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนองบการเงินปี 2563 เพื่อวัตถุประสงค์ในการเปรียบเทียบ ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนองบการเงินสำหรับปี 2563

|  | 2562 | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | |
|  | ก่อนจัดประเภทใหม่ |  | จัดประเภทใหม่ |  | หลังจัดประเภทใหม่ |  | ก่อนจัดประเภทใหม่ |  | จัดประเภทใหม่ |  | หลังจัดประเภทใหม่ |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | |
| ***งบแสดงฐานะการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ลูกหนี้การค้า | 84 |  | (84) |  | - |  | 91 |  | (91) |  | - |
| ลูกหนี้อื่น | 363 |  | (363) |  | - |  | 355 |  | (355) |  | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 180 |  | (180) |  | - |  | 26 |  | (26) |  | - |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | - |  | 627 |  | 627 |  | - |  | 472 |  | 472 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 405 |  | (394) |  | 11 |  | 4 |  | **-** |  | 4 |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการ  ที่เกี่ยวข้องกัน | 4,039 |  | 394 |  | 4,433 |  | 4,978 |  | - |  | 4,978 |
| เจ้าหนี้การค้า | (256) |  | 256 |  | - |  | (161) |  | 161 |  | - |
| เจ้าหนี้อื่น | (162) |  | 162 |  | - |  | (131) |  | 131 |  | - |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - |  | (418) |  | (418) |  | - |  | (292) |  | (292) |
|  |  |  | **-** |  |  |  |  |  | **-** |  |  |

การจัดประเภทรายการใหม่นี้ เนื่องจากผู้บริหารเห็นว่ามีความเหมาะสมกับธุรกิจของบริษัทมากกว่า