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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2564

**1 ข้อมูลทั่วไป**

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

1. *เกณฑ์การถือปฏิบัติ*

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อนี้นำเสนอรายการในงบการเงินในรูปแบบเดียวกับงบการเงินประจำปี และจัดทำ หมายเหตุประกอบงบการเงินระว่างกาลในรูปแบบย่อ (“งบการเงินระหว่างกาล”) ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง ก*ารรายงานทางการเงินระหว่างกาล* รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

งบการเงินระหว่างกาลนี้มิได้รวมข้อมูลทางการเงินทั้งหมดตามข้อกำหนดสำหรับงบการเงินประจำปีแต่เน้นการให้ข้อมูลที่เกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้เคยนำเสนอรายงานไปแล้ว ดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้จึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

กลุ่มบริษัทได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงเป็นครั้งแรกซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 และไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่มีผลบังคับใช้มาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ทั้งนี้ การถือปฏิบัติดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงิน

1. *การใช้วิจารณญาณ การประมาณการและนโยบายการบัญชี*

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารได้มีการใช้วิจารณญาณและการประมาณการในการถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชี วิธีการคำนวณและแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการซึ่งอาจมีความไม่แน่นอนนั้นไม่แตกต่างจากที่ได้อธิบายไว้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เว้นแต่ที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 3

3 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเริ่มมีการแจกจ่ายวัคซีนในระหว่างปี 2564 จากความไม่แน่นอนของสถานการณ์ในปี 2563 กลุ่มบริษัทจึงจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง *มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019* ในเรื่องการไม่นำสถานการณ์ COVID-19 มาพิจารณาการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าตามวิธีการอย่างง่าย (Simplified approach) โดยใช้ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตในอดีตมาพิจารณาอัตราการสูญเสีย (loss rate) และไม่นำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-looking information) มาพิจารณา และในเรื่องมูลค่ายุติธรรมตาม TFRS 13 สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด กลุ่มบริษัทเลือกไม่นำสถานการณ์ COVID-19 ที่อาจจะกระทบต่อการพยากรณ์ทางการเงินในอนาคตมาใช้ประกอบเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรม เนื่องด้วยแนวปฏิบัติดังกล่าวสิ้นสุดการมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทจึงปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าวในปี 2564 (ดูหมายเหตุข้อ 16)

4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 8 และ 9

| ***รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน*** | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม*** | 2564 |  | 2563 |  | 2564 |  | 2563 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| **บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด** |  | | | | | | |
| ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ | 565 |  | - |  | 565 |  | - |
| ค่าบริหารก่อสร้าง | 1,113 |  | - |  | 1,113 |  | - |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหารงาน | 14,893 |  | 18,527 |  | 14,563 |  | 18,167 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทใหญ่** |  |  |  |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยจ่าย | 9,342 |  | 195 |  | 9,342 |  | 195 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าบริหารโครงการ | - |  | - |  | 11,517 |  | 25,875 |
| รายได้ค่าบริหารการขาย | - |  | - |  | 1,466 |  | 4,673 |
| รายได้ค่าบริหารงานก่อสร้าง | - |  | - |  | 402 |  | 617 |
| ดอกเบี้ยรับ | - |  | - |  | 46,409 |  | 54,540 |
| ดอกเบี้ยจ่าย | - |  | - |  | 5,997 |  | 9,273 |
| ค่าเช่าและบริการ | - |  | - |  | 989 |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทร่วม** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าเช่า | - |  | 36,764 |  | - |  | 24,445 |
| รายได้ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ | - |  | 5,484 |  | - |  | 3,744 |
| รายได้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | - |  | 2,886 |  | - |  | - |
| เงินปันผลรับ | - |  | - |  | - |  | 308,242 |
| ค่าเช่าและค่าบริการระยะสั้น | - |  | 2,170 |  | - |  | 2,170 |
| ดอกเบี้ยรับ | 21,874 |  | - |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กิจการร่วมค้า** |  |  |  |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยรับ | - |  | 25,653 |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าเช่า | 71,176 |  | 26,112 |  | 37,460 |  | 12,630 |
| รายได้ค่าบริหารโครงการ | 8,423 |  | - |  | 5,396 |  | - |
| รายได้อื่น | - |  | 167 |  | - |  | - |
| ค่าเช่าและค่าบริการ | - |  | 1,019 |  | - |  | 1,019 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กรรมการและผู้บริหาร** |  |  |  |  |  |  |  |
| ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร |  |  |  |  |  |  |  |
| ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน | 9,957 |  | 10,313 |  | 9,957 |  | 10,128 |

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2564 |  | 2563 |  | 2564 |  | 2563 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***ลูกหนี้การค้า*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 7,112 |  | 14,904 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 52,097 |  | 20,464 |  | 33,611 |  | 8,680 |
| **รวม** | **52,097** |  | **20,464** |  | **40,723** |  | **23,584** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ลูกหนี้อื่น*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด | 739 |  | 739 |  | 739 |  | 739 |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 12,549 |  | 51,642 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 451 |  | 2,604 |  | 504 |  | 1,644 |
| **รวม** | **1,190** |  | **3,343** |  | **13,792** |  | **54,025** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | **-** |  | **-** |  | **8,300** |  | **9,368** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน*** |  |  |  |  |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **232,339** |  | **231,607** |  | **-** |  | **-** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เงินประกันการเช่าและบริการ  (แสดงภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น)*** |  |  |  |  |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **-** |  | **3,074** |  | **-** |  | **3,074** |

|  | **อัตราดอกเบี้ย** | | |  | | **งบการเงินเงินรวม** | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  | ณ วันที่  31 มีนาคม | |  | | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  |  |  |  |  | ณ วันที่ 31 มีนาคม | |
|  | 2563 |  | 2564 | |  | | 2563 |  | เพิ่มขึ้น |  | ลดลง |  | 2564 | |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* | | |  | | *(พันบาท)* | | | | | | | |
| *เงินให้กู้ยืมระยะยาว* |  |  |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  | |
| บริษัทร่วม | 4.03 |  | 3.86 | |  | | 5,198,308 |  | 43,749 |  | - |  | 5,242,057 | |
| *หัก* ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมสะสมที่เกินกว่ามูลค่าของเงินลงทุน |  |  |  | |  | | (409,780) |  | (242) |  | - |  | (410,022) | |
| *หัก* ตัดรายการดอกเบี้ยระหว่างกัน |  |  |  | |  | | (235,924) |  | (21,875) |  | - |  | (257,799) | |
| **สุทธิ** |  |  |  | |  | | **4,552,604** |  |  |  |  |  | **4,574,236** | |

|  | **อัตราดอกเบี้ย** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  | ณ วันที่  31 มีนาคม |  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  |  |  |  |  | ณ วันที่  31 มีนาคม |
|  | 2563 |  | 2564 |  | 2563 |  | เพิ่มขึ้น |  | ลดลง |  | 2564 |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* | | |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***เงินให้กู้ยืมระยะสั้น*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | 4.03 |  | 3.86 |  | **1,630,067** |  | 66,533 |  | (16,598) |  | **1,680,002** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เงินให้กู้ยืมระยะยาว*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | 4.03 |  | 3.86 |  | **5,213,673** |  | 46,470 |  | (7) |  | **5,260,136** |

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2564 |  | 2563 |  | 2564 |  | 2563 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***เจ้าหนี้การค้า*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด | 725 |  | 4,557 |  | 134 |  | 4,439 |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 135,781 |  | 135,799 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 790 |  | 2,807 |  | 574 |  | 2,422 |
| **รวม** | **1,515** |  | **7,364** |  | **136,489** |  | **142,660** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เจ้าหนี้อื่น*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด | 19,395 |  | 8,653 |  | 18,991 |  | 8,478 |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 49 |  | 50 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 138 |  | 82 |  | 21 |  | 21 |
| **รวม** | **19,533** |  | **8,735** |  | **19,061** |  | **8,549** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน*** |  |  |  |  |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **-** |  | **1,296** |  | **-** |  | **457** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินตามสัญญาเช่า*** |  |  |  |  |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **134,448** |  | **134,080** |  | **-** |  | **-** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า*** |  |  |  |  |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **4,893,505** |  | **4,948,650** |  | **3,871,881** |  | **3,908,548** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เงินประกันการเช่าและบริการ*** |  |  |  |  |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **6,109** |  | **6,109** |  | **-** |  | **-** |

|  | **อัตราดอกเบี้ย** | | |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  | ณ วันที่  31 มีนาคม |  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  |  |  |  |  | ณ วันที่  31 มีนาคม |
|  | 2563 |  | 2564 |  | 2563 |  | เพิ่มขึ้น |  | (ลดลง) |  | 2564 |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* | | |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***เงินกู้ยืมระยะสั้น*** | | | |  |  | | | | | | |
| บริษัทใหญ่ | 2.75 |  | 2.75 |  | **1,426,366** |  | 9,342 |  | (92,522) |  | **1,343,186** |

|  | **อัตราดอกเบี้ย** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  | ณ วันที่  31 มีนาคม |  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  |  |  |  |  | ณ วันที่  31 มีนาคม |
|  | 2563 |  | 2564 |  | 2563 |  | เพิ่มขึ้น |  | (ลดลง) |  | 2564 |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* | | |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***เงินกู้ยืมระยะสั้น*** | | | |  |  | | | | | | |
| บริษัทใหญ่ | 2.75 |  | 2.75 |  | 1,426,366 |  | 9,342 |  | (92,522) |  | 1,343,186 |
| บริษัทย่อย | Fixed deposit rate 6M + 2, + 0.25 |  | Fixed deposit rate 6M + 2, + 0.25 |  | 3,421,539 |  | 267,330 |  | (140,398) |  | 3,548,471 |
| **รวม** |  |  |  |  | **4,847,905** |  |  |  |  |  | **4,891,657** |

***สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน***

*สัญญาบริการ*

บริษัทได้ทำสัญญาบริการกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด เพื่อเป็นที่ปรึกษาในการบริหารงานและวางนโยบายต่าง ๆ และแนวทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยมีระยะเวลาตามสัญญารวม 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2565 โดยมีค่าบริการในอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท

*สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารโครงการ*

บริษัทได้ทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารโครงการกับบริษัทย่อย โดยให้บริการงานบริหารการก่อสร้างและการดำเนินงานเป็นระยะเวลา 1 ปี โดยมีรายได้จากค่าบริหารการก่อสร้างในอัตราร้อยละ 2 ของความคืบหน้าในการก่อสร้างและรายได้จากผลการดำเนินงานในอัตราร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงาน

**5 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น**

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 31 มีนาคม 2564 |  | 31 ธันวาคม 2563 |  | 31 **มีนาคม** 2564 |  | 31 ธันวาคม 2563 | |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ | 65.82 |  | 34.55 |  | 53.91 |  | 37.02 | |
| เกินกำหนดชำระ |  |  |  |  |  |  |  | |
| น้อยกว่า 3 เดือน | 23.56 |  | 25.80 |  | 1.79 |  | 0.91 | |
| 3 - 6 เดือน | 0.42 |  | 4.20 |  | 0.09 |  | 0.09 | |
| 6 - 12 เดือน | 0.06 |  | 0.12 |  | 0.06 |  | 0.11 | |
| มากกว่า 12 เดือน | 0.18 |  | 0.15 |  | 0.03 |  | - | |
| **รวม** | **90.04** |  | **64.82** |  | **55.88** |  | **38.13** | |
| *หัก* ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (1.93) |  | (1.99) |  | (0.13) |  | (0.21) | |
| **ลูกหนี้การค้าสุทธิ** | **88.11** |  | **62.83** |  | **55.75** |  | **37.92** | |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |
| **ลูกหนี้อื่น** | **93.41** |  | **101.73** |  | **32.16** |  | **75.82** | |
| **รวม** | **181.52** |  | **164.56** |  | **87.91** |  | **113.74** | |

| ***ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น*** | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม* | 2564 |  | 2563 |  | 2564 |  | 2563 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| * กลับรายการ | - |  | (1) |  | - |  | (2) |

**6 สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนระยะยาว**

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

**7 อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย**

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |
| 2564 |  | 2563 |  | 2564 |  | 2563 |
|  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | 908 |  | 878 |  | 624 |  | 624 |
| อสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้ว | 21 |  | 12 |  | - |  | - |
| **รวม** | **929** |  | **890** |  | **624** |  | **624** |

**8** **เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า**

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่* ***31*** *มีนาคม* | 2564 |  | 2563 |  | 2564 |  | 2563 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| **บริษัทร่วม** |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 1.11 |  | 791.46 |  | 0.09 |  | 683.77 |
| ลดทุน | - |  | (683.68) |  | - |  | (683.68) |
| ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนใน |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทร่วม | (0.24) |  | 201.57 |  | - |  | - |
| กลับรายการส่วนแบ่งขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน |  |  |  |  |  |  |  |
| ในบริษัทร่วมที่เกินกว่ามูลค่าของเงินลงทุน | 0.24 |  | - |  | - |  | - |
| รายได้เงินปันผล | - |  | (308.24) |  | - |  | - |
| **ณ วันที่ 31 มีนาคม** | **1.11** |  | **1.11** |  | **0.09** |  | **0.09** |

|  | **งบการเงินรวม** | | |
| --- | --- | --- | --- |
| *สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่* ***31*** *มีนาคม* | 2564 |  | 2563 |
|  | *(ล้านบาท)* | | |
| **การร่วมค้า** |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | - |  | - |
| ส่วนแบ่งขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในการร่วมค้า | - |  | 0.79 |
| กลับรายการส่วนแบ่งขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน |  |  |  |
| ในการร่วมค้าที่เกินกว่ามูลค่าของเงินลงทุน | - |  | (0.79) |
| **ณ วันที่ 31 มีนาคม** | **-** |  | **-** |

*การจัดประเภทจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม*

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | |  | | |  | | | | | | | งบการเงินรวม | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | |  | | |  | | | | | |  |  | | | | | | |  |  | | | | | | |  |  | | | | | |  | |  | | | | | |  | | เงินปันผลรับสำหรับ | | | |
|  | | ลักษณะธุรกิจ | | | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ | | | | | |  | ทุนชำระแล้ว | | | | | | |  | ราคาทุน | | | | | | |  | มูลค่าตาม  วิธีส่วนได้เสีย | | | | | |  | | มูลค่ายุติธรรมสำหรับหลักทรัพย์จดทะเบียน ฯ | | | | | |  | | งวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ | | | |
|  | |  | | | 31  มีนาคม | |  | 31 ธันวาคม | | |  | 31  มีนาคม | | |  | 31 ธันวาคม | | |  | 31  มีนาคม | | |  | 31 ธันวาคม | | |  | 31  มีนาคม | | |  | 31 ธันวาคม | |  | | 31  มีนาคม |  | | 31 ธันวาคม | | |  | | 31  มีนาคม |  | | 31 มีนาคม |
|  | |  | | | 2564 | |  | 2563 | | |  | 2564 | | |  | 2563 | | |  | 2564 | | |  | 2563 | | |  | 2564 | | |  | 2563 | |  | | 2564 |  | | 2563 | | |  | | 2564 |  | | 2563 |
|  | |  | | | *(ร้อยละ)* | | | | | |  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***บริษัทร่วม*** | |  | | |  | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | |  | |  |  | |  | | |  | |  |  | |  |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุน | |  | | |  | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | |  | |  |  | |  | | |  | |  |  | |  |
| ในสิทธิการเช่า | |  | | |  | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | |  | |  |  | |  | | |  | |  |  | |  |
| อสังหาริมทรัพย์ | |  | | |  | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | |  | |  |  | |  | | |  | |  |  | |  |
| อาคารสำนักงานจีแลนด์ | | ทรัสต์เพื่อ | | |  | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | |  | |  |  | |  | | |  | |  |  | |  |
| *(อยู่ระหว่างชำระบัญชี)* | | การลงทุน | | | 15 | |  | 15 | | |  | 1 | | |  | 1 | | |  | 0.09 | | |  | 0.09 | | |  | 1.11 | | |  | 1.11 | |  | | - |  | | - | | |  | | - |  | | 308 |
|  | |  | | |  | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | |  | |  |  | |  | | |  | |  |  | |  |
| ***บริษัทร่วม (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)*** | | | | |  | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | |  | |  |  | |  | | |  | |  |  | |  |
| บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด | | พัฒนา | | |  | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | |  | |  |  | |  | | |  | |  |  | |  |
|  | | อสังหาริมทรัพย์ | | | 50 | |  | 50 | | |  | 10 | | |  | 10 | | |  | - | | |  | - | | |  | - | | |  | - | |  | | - |  | | - | | |  | | - |  | | - |
| **รวม** | |  | | |  | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  | **0.09** | | |  | **0.09** | | |  | **1.11** | | |  | **1.11** | |  | |  |  | |  | | |  | | **-** |  | | **308** |
|  | |  | | |  | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | |  | |  |  | |  | | |  | |  |  | |  |
|  | |  | | |  | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | |  | |  |  | |  | | |  | |  |  | |  |
|  | | |  | |  | | | | | | | | งบการเฉพาะกิจการ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | |  | | |  | | | | | | |  |  | | | | | | |  |  | | | | | | |  |  | | | | | | | |  | | เงินปันผลรับสำหรับ | | | | | |
|  | | ลักษณะธุรกิจ | | | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ | | | | | | |  | ทุนชำระแล้ว | | | | | | |  | ราคาทุน | | | | | | |  | มูลค่ายุติธรรมสำหรับหลักทรัพย์จดทะเบียนฯ | | | | | | | |  | | งวดสามเดือน  สิ้นสุดวันที่ | | | | | |
|  | |  | | | 31  มีนาคม | | |  | 31 ธันวาคม | | |  | 31  มีนาคม | | |  | 31 ธันวาคม | | |  | 31  มีนาคม | | |  | 31 ธันวาคม | | |  | 31  มีนาคม | | |  | | 31  ธันวาคม | | |  | | 31  มีนาคม |  | | 31  มีนาคม | | |
|  | |  | | | 2564 | | |  | 2563 | | |  | 2564 | | |  | 2563 | | |  | 2564 | | |  | 2563 | | |  | 2564 | | |  | | 2563 | | |  | | 2564 |  | | 2563 | | |
|  | |  | | | *(ร้อยละ)* | | | | | | |  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***บริษัทร่วม*** | |  | | |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  | |  | | |  | |  |  | |  | | |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุน | |  | | |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  | |  | | |  | |  |  | |  | | |
| ในสิทธิการเช่า | |  | | |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  | |  | | |  | |  |  | |  | | |
| อสังหาริมทรัพย์ | |  | | |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  | |  | | |  | |  |  | |  | | |
| อาคารสำนักงาน | |  | | |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  | |  | | |  | |  |  | |  | | |
| จีแลนด์ *(อยู่ระหว่าง* | | ทรัสต์เพื่อ | | |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  | |  | | |  | |  |  | |  | | |
| ชำระ*บัญชี)* | | การลงทุน | | | 15 | | |  | 15 | | |  | 1 | | |  | 1 | | |  | **0.09** | | |  | **0.09** | | |  | **-** | | |  | | **-** | | |  | | **-** |  | | **308** | | |

บริษัทร่วมทั้งหมดจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาที่เปิดเผยต่อสาธารณชน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 กลุ่มบริษัทแสดงส่วนแบ่งขาดทุนสะสมที่เกินกว่ามูลค่าของเงินลงทุนจำนวน 667.8 ล้านบาท *(31 ธันวาคม 2563: 645.7 ล้านบาท)* เป็นรายการหักออกจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทร่วมในงบแสดงฐานะการเงินรวม

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

**9 เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| *สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่* ***31*** *มีนาคม* | 2564 |  | 2563 |
|  | *(ล้านบาท)* | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 6,807 |  | 6,817 |
| **ณ วันที่ 31 มีนาคม** | **6,807** |  | **6,817** |

ไม่มีการซื้อขายและจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 2563

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  |  |  | | |  |  | | | |  |  | | | | | |  | | เงินปันผลรับสำหรับงวด | | | | |
|  | ลักษณะธุรกิจ | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ | | |  | ทุนชำระแล้ว | | | |  | วิธีราคาทุน | | | | | |  | | สามเดือนสิ้นสุดวันที่ | | | | |
|  |  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม |  | 31 มีนาคม |  | 31 ธันวาคม | |  | 31 มีนาคม |  | | 31 ธันวาคม | |  | | 31 มีนาคม | |  | | 31 มีนาคม | |
|  |  | 2564 |  | 2563 |  | 2564 |  | 2563 | |  | 2564 |  | | 2563 | |  | | 2564 | |  | | 2563 | |
|  |  | *(ร้อยละ)* | | |  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***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 |  | | 0.3 |  | 0.3 | |  | | 0.3 | |  | | - | |  | | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| ***บริษัทย่อยทางอ้อม*** |  |  |  |  |  |  |  | |  |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  |
| บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด | โรงแรม | 100.00 |  | 100.00 |  | 16 |  | | 16 |  | - | |  | | - | |  | | - | |  | | - |
| **รวม** |  |  |  |  |  |  |  | |  |  | **6,807** | |  | | **6,807** | |  | | - | |  | | **-** |

บริษัทย่อยทั้งหมดจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

บริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาที่เปิดเผยต่อสาธารณชน

**10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

ในปี 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 35 ล้านบาท และ 31 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งมูลค่ายุติธรรมประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง ซึ่งจัดลำดับมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับ 3

รายการเคลื่อนไหวของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีดังนี้

|  |  | งบการเงินรวม | | |  | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 2564 |  | 2563 |  | | 2564 | |  | | 2563 | |
|  |  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม |  | 22,341 |  | 22,109 | |  | | 10,365 | |  | | 10,383 |
| การรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้จาก การถือปฏิบัติตาม TFRS 16 เป็นครั้งแรก |  | - |  | 230 | |  | | - | |  | | - |
| **ณ วันที่ 1 มกราคม - ปรับปรุงใหม่** |  | **22,341** |  | **22,339** | |  | | **10,365** | |  | | **10,383** |
| เพิ่มขึ้น |  | 29 |  | 17 | |  | | 13 | |  | | 16 |
| จำหน่าย |  | - |  | (1) | |  | | - | |  | | (1) |
| กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรม |  | 35 |  | (91) | |  | | 31 | |  | | (94) |
| **ณ วันที่ 31 มีนาคม** |  | **22,405** |  | **22,264** | |  | | **10,409** | |  | | **10,304** |

**11 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย**

|  | งบการเงินรวม | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 31 มีนาคม 2564 | | | | |  | 31 ธันวาคม 2563 | | | | |
|  | ส่วนที่มีหลักประกัน |  | ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน |  | รวม |  | ส่วนที่มีหลักประกัน |  | ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน |  | รวม |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | |
| หุ้นกู้ | - |  | 2,189 |  | 2,189 |  | - |  | 2,189 |  | 2,189 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบัน  การเงิน | - |  | 550 |  | 550 |  | - |  | 550 |  | 550 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - |  | 1,343 |  | 1,343 |  | - |  | 1,426 |  | 1,426 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 2,532 |  | - |  | 2,532 |  | 2,532 |  | - |  | 2,532 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - |  | 134 |  | 134 |  | - |  | 134 |  | 134 |
| **รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย** | **2,532** |  | **4,216** |  | **6,748** |  | **2,532** |  | **4,299** |  | **6,831** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | |
|  | 31 มีนาคม 2564 | | |  | 31 ธันวาคม 2563 | | |
|  | ส่วนที่มีหลักประกัน |  | ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน |  | ส่วนที่มีหลักประกัน |  | ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| หุ้นกู้ | - |  | 2,189 |  | - |  | 2,189 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - |  | 550 |  | - |  | 550 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - |  | 4,892 |  | - |  | 4,848 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - |  | 8 |  | - |  | 10 |
| **รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย** | **-** |  | **7,639** |  | **-** |  | **7,597** |

| ***สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันหนี้สิน*** |  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 31 มีนาคม  2564 |  | 31 ธันวาคม  2563 |  | 31 มีนาคม  2564 |  | 31 ธันวาคม  2563 |
|  |  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย |  | 624 |  | 624 |  | 624 |  | 624 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน |  | 11,240 |  | 11,240 |  | 4,600 |  | 4,600 |
| **รวม** |  | **11,864** |  | **11,864** |  | **5,224** |  | **5,224** |

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน คือ เงินฝากประจำซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 40 ล้านบาท *(31 ธันวาคม 2563: 940 ล้านบาท)*

***เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน***

ในเดือนกันยายน 2553 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 3,100 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นที่เหลือทั้งจำนวนภายใน 3 ปีนับจากวันที่ 17 กรกฎาคม 2562   
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ 2,532 ล้านบาท *(31 ธันวาคม 2563: 2,532 ล้านบาท)*

***หุ้นกู้***

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

**12 ส่วนงานดำเนินงานและจำแนกรายได้**

การดำเนินงานและรายได้หลักของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยไว้ในงบการเงินประจำปีล่าสุด รายได้หลักของกลุ่มบริษัทได้มาจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

*ส่วนงานภูมิศาสตร์*

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและเพื่อให้เช่าพื้นที่และบริการในประเทศไทยเท่านั้น

*ส่วนงานธุรกิจ*

กลุ่มบริษัทมีส่วนงานธุรกิจ 2 ส่วนงาน ได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งประกอบด้วยโครงการพัฒนาที่ดินขายพร้อมบ้าน และโครงการอาคารชุดพักอาศัย และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพื้นที่และบริการ ซึ่งประกอบด้วยโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า

ผู้บริหารเห็นว่าบริษัทดำเนินกิจการในส่วนงานธุรกิจเดียวคือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพื้นที่และบริการ ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาว่าบริษัทมีส่วนงานธุรกิจเพียงส่วนงานเดียว

ผู้บริหารได้ประเมินจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้ของบริษัท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลรายได้ที่ถูกจำแนกตามส่วนงานธุรกิจและจังหวะเวลาในการรับรู้รายได้

| ***สำหรับงวดสามเดือน*** | **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย** | | |  | **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**  **เพื่อให้เช่าพื้นที่และบริการ** | | |  | **รวม** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม*** | 2564 |  | 2563 |  | 2564 |  | 2563 |  | 2564 |  | 2563 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | |
| ***ข้อมูลตามส่วนงานดำเนินงาน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากลูกค้าภายนอก | 18 |  | 76 |  | 305 |  | 376 |  | 323 |  | 452 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | - |  | - |  | 18 |  | 39 |  | 18 |  | 39 |
| **รวมรายได้** | **18** |  | **76** |  | **323** |  | **415** |  | **341** |  | **491** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| กำไรตามส่วนงานก่อนหัก ภาษีเงินได้ | 17 |  | 49 |  | 270 |  | 340 |  | 287 |  | 389 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ จุดเวลาใดเวลาหนึ่ง | 18 |  | 76 |  | - |  | - |  | 18 |  | 76 |
| ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง | - |  | - |  | 305 |  | 376 |  | 305 |  | 376 |
| **รวมรายได้** | **18** |  | **76** |  | **305** |  | **376** |  | **323** |  | **452** |

***การกระทบยอดกำไรหรือขาดทุนของส่วนงานที่รายงาน***

| ***สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม*** | 2564 |  | 2563 |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(ล้านบาท)* | | |
| **กำไรหรือขาดทุน** |  |  |  |
| รวมกำไรก่อนภาษีเงินได้จากส่วนงานที่รายงาน | 287 |  | 389 |
| กำไรอื่น | 25 |  | 27 |
|  | 312 |  | 416 |
| ตัดรายการกำไรระหว่างส่วนงาน | (18) |  | (39) |
| จำนวนที่ไม่ได้ปันส่วน |  |  |  |
| กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์  เพื่อการลงทุน | 35 |  | (91) |
| ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่น | (101) |  | (129) |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า | - |  | 201 |
| **รวม** | **228** |  | **358** |

# 13 สัญญาเช่า

|  | งบการเงินรวม |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| --- | --- | --- | --- |
| ***สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564*** | สำหรับงวดสามเดือน |  | สำหรับงวดสามเดือน |
|  | *(ล้านบาท)* | | |
| ***รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน*** |  |  |  |
| ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า | 1 |  | - |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น | - |  | 1 |

**14 ภาษีเงินได้**

การรับรู้ภาษีเงินได้ขึ้นอยู่กับการประมาณการที่ดีที่สุดของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับอัตราภาษีเงินได้ประจำปีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่คาดไว้สำหรับปีทางการเงินเต็มปีที่นำมาใช้กับรายได้ก่อนภาษีเงินได้ของงวดระหว่างกาล อัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริงของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องเป็นระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 คือ ร้อยละ 23.16 *(31 มีนาคม 2563: ร้อยละ 17.15)* สำหรับงบการเงินรวมและร้อยละ 23.88 *(31 มีนาคม 2563: ร้อยละ 20.04)* สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ

**15 กำไรต่อหุ้น**

***กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน***

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 2563 คำนวณจากกำไรสำหรับงวดที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างงวด โดยแสดงการคำนวณดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| *สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่* ***31*** *มีนาคม* | 2564 |  | 2563 |  | 2564 |  | 2563 |
|  | *(พันบาท / พันหุ้น)* | | | | | | |
| **กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท** |  |  |  |  |  |  |  |
| **(ขั้นพื้นฐาน)** | **165,473** |  | **277,835** |  | **51,153** |  | **205,091** |
| **จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว** | **6,499,830** |  | **6,499,830** |  | **6,499,830** |  | **6,499,830** |
| **กำไรต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) *(บาท)*** | **0.025** |  | **0.043** |  | **0.008** |  | **0.032** |

**16 เครื่องมือทางการเงิน**

***มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม***

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน รวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **มูลค่าตามบัญชี** | | | | |  | **มูลค่ายุติธรรม** | | | | |
|  | วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน |  | วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น |  | วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย |  | ระดับ 1 |  | ระดับ 2 |  | ระดับ 3 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | |
| ***ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สินทรัพย์*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารหนี้ | 40 |  | - |  | - |  | - |  | 40 |  | - |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนระยะยาว | - |  | 594 |  | - |  | - |  | - |  | 594 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 22,405 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | 22,405 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - |  | - |  | (550) |  | - |  | - |  | (548) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - |  | - |  | (2,532) |  | - |  | - |  | (2,509) |
| หุ้นกู้ | - |  | - |  | (2,189) |  | - |  | (2,207) |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สินทรัพย์*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารหนี้ | 40 |  | - |  | - |  | - |  | 40 |  | - |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนระยะยาว | - |  | 572 |  | - |  | - |  | - |  | 572 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 22,342 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | 22,342 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - |  | - |  | (550) |  | - |  | - |  | (548) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - |  | - |  | (2,532) |  | - |  | - |  | (2,523) |
| หุ้นกู้ | - |  | - |  | (2,189) |  | - |  | (2,215) |  | - |

|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **มูลค่าตามบัญชี** | | | | |  | **มูลค่ายุติธรรม** | | | | |
|  | วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน |  | วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น |  | วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย |  | ระดับ 1 |  | ระดับ 2 |  | ระดับ 3 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | |
| ***ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สินทรัพย์*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารหนี้ | 40 |  | - |  | - |  | - |  | 40 |  | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 10,409 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | 10,409 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - |  | - |  | (550) |  | - |  | - |  | (548) |
| หุ้นกู้ | - |  | - |  | (2,189) |  | - |  | (2,207) |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***31 ธันวาคม 2563*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สินทรัพย์*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารหนี้ | 40 |  | - |  | - |  | - |  | 40 |  | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 10,364 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | 10,364 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - |  | - |  | (550) |  | - |  | - |  | (548) |
| หุ้นกู้ | - |  | - |  | (2,189) |  | - |  | (2,215) |  | - |

บริษัทและบริษัทย่อยมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

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

***รายการเคลื่อนไหวของตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาด***

|  | **งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***ตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาด*** | ณ วันที่  1 มกราคม  2564 |  | ซื้อ |  | ขาย |  | ปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม |  | ณ วันที่  31 มีนาคม 2564 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | |
| ***สินทรัพย์ทางการเงิน  หมุนเวียนอื่น*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | 40 |  | 10 |  | (10) |  | - |  | 40 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาด*** | ณ วันที่  1 มกราคม  2563 |  | ซื้อ |  | ขาย |  | ปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม |  | ณ วันที่  31 ธันวาคม 2563 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | |
| ***สินทรัพย์ทางการเงิน  หมุนเวียนอื่น*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | - |  | 346 |  | (306) |  | - |  | 40 |

**17 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน**

| ***ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564*** | **งบการเงินรวม** |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(ล้านบาท)* | | |
| ***ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน*** |  |  |  |
| สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้ |  |  |  |
| อาคารและงานระบบสาธารณูปโภค | **45** |  | **28** |
|  |  |  |  |
| ***ภาระผูกพันอื่น ๆ*** |  |  |  |
| สัญญาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | 66 |  | - |
| สัญญาบริการ | 56 |  | 1 |
| หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร | 19 |  | 7 |
| **รวม** | **141** |  | **8** |

**18 คดีฟ้องร้อง**

ในระหว่างปี 2563 บริษัทย่อยถูกฟ้องร้องในคดีแพ่งจากผู้ฟ้องซึ่งเป็นนิติบุคคลหนึ่ง (ผู้ฟ้อง) โดยฟ้องขอให้ชำระเงินค่าเสียหายในฐานความผิดจ้างทำของ ค่าบริการที่ค้างชำระเป็นจำนวนเงิน 5.8 ล้านบาท ศาลได้นัดชี้สองสถานกำหนดแนวทางพิจารณาคดีและนัดไกล่เกลี่ยในเดือนมกราคม 2564 แต่เนื่องจากสถานการณ์ Covid-19 ศาลได้มีการเลื่อนนัดชี้สองสถานออกไปเป็นวันที่ 20 พฤษภาคม 2564