หมายเหตุ สารบัญ

1. ข้อมูลทั่วไป
2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4. ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)
5. บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
7. ลูกหนี้การค้า
8. อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย
9. เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า
10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย
11. สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารทุน
12. ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
15. สัญญาเช่า
16. หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
17. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
18. ทุนเรือนหุ้นและสำรอง
19. ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
20. ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน
21. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ
22. ภาษีเงินได้
23. กำไรต่อหุ้น
24. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมและเครื่องมือทางการเงิน
25. การบริหารจัดการทุน
26. ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
27. คดีฟ้องร้อง
28. การจัดประเภทรายการใหม่

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2566

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 และบริษัทร่วมและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 9 และ 10

1. **เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน**

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า "กลุ่มบริษัท") และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้าในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

มาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับได้มีการออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น ไม่มีผลกระทบต่องบการเงินอย่างมีสาระสำคัญ

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทำงบการเงินนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ กลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

# **นโยบายการบัญชีที่สำคัญ**

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอดังต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน รายงาน

1. ***เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม***

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

*บริษัทย่อย*

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

*ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม*

ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ

การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่ไม่ทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุมจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นรายการในส่วนของเจ้าของ

*การสูญเสียการควบคุม*

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สิน ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของเจ้าของที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญโดยมีอำนาจเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานแต่ไม่ถึงระดับที่จะควบคุมหรือควบคุมร่วมในนโยบายดังกล่าว การร่วมค้าเป็นการร่วม การงานที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมร่วมในการงานนั้น โดยมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้นมากกว่าการมีสิทธิในสินทรัพย์และภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการงานนั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการ ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวมจนถึงวันที่ความมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือการควบคุมร่วมสิ้นสุดลง

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้ หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าถูกตัดรายการกับเงินลงทุนเท่าที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกิจการที่ถูกลงทุนนั้น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มีหลักฐานการด้อยค่าเกิดขึ้น

การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีเสมือนว่าเป็นวิธีการรวมส่วนได้เสีย โดยรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินของธุรกิจที่ถูกซื้อด้วยมูลค่าตามบัญชีของธุรกิจดังกล่าวตามงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ณ วันที่เกิดรายการ ส่วนต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของธุรกิจที่ถูกนำมารวมดังกล่าวกับค่าตอบแทนที่จ่ายรับรู้เป็นส่วนเกินหรือส่วนขาดจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันในส่วนของผู้ถือหุ้น รายการส่วนเกินหรือส่วนขาดจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อมีการขายเงินลงทุนในธุรกิจที่ซื้อดังกล่าวไป ผลการดำเนินงานของธุรกิจที่ถูกซื้อจะรวมอยู่ในงบการเงินรวมของผู้ซื้อนับตั้งแต่วันที่ต้นงวดของงบการเงินเปรียบเทียบหรือวันที่ธุรกิจเหล่านั้นอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า จนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุด

1. ***เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า***

เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า เงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล กรณีที่บริษัทจำหน่ายเงินลงทุนบางส่วนต้นทุนเงินลงทุนคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก กำไรขาดทุนจากการขายเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

1. ***เงินตราต่างประเทศ***

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ รวมถึงสินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม แปลงค่าโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรม

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในงวดบัญชีนั้น

1. ***เครื่องมือทางการเงิน***

*(ง.1) การจัดประเภทและการวัดมูลค่า*

ตราสารหนี้ที่ออกโดยกลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อมีการออกตราสารหนี้ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินอื่น ๆ (นอกเหนือจากลูกหนี้การค้า (ดูหมายเหตุข้อ 3(ฉ))) รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเมื่อกลุ่มบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของเครื่องมือทางการเงินนั้น และวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ทั้งนี้ สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจะรวมหรือหักต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการออกตราสารด้วย

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกจัดประเภทรายการตามการวัดมูลค่า ได้แก่ การวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ภายหลังการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเว้นแต่กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ทางการเงิน ในกรณีดังกล่าวสินทรัพย์ทางการเงินที่ได้รับผลกระทบทั้งหมดจะถูกจัดประเภทรายการใหม่โดยทันทีเป็นต้นไปนับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภท

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก หนี้สินทางการเงินจัดประเภทด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ดอกเบี้ยจ่าย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน และกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการ ตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ราคาทุนตัดจำหน่ายลดลงด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น รายได้ดอกเบี้ย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม เงินปันผลรับรับรู้เป็นรายได้ในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล   
เว้นแต่เงินปันผลดังกล่าวเป็นการคืนทุนของเงินลงทุน กำไรและขาดทุนสุทธิอื่นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและจะไม่ถูก จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน

*(ง.2) การตัดรายการออกจากบัญชีและการหักกลบ*

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กลุ่มบริษัท ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อภาระผูกพันตามสัญญาสิ้นสุดลง ยกเลิก หรือหมดอายุ กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีหากมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและกระแส  
เงินสดจากการเปลี่ยนแปลงหนี้สินมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ โดยรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมที่สะท้อนเงื่อนไขที่เปลี่ยนแปลงแล้ว

ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่ได้รับหรือต้องจ่าย รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลบกันเพื่อรายงานในงบแสดงฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้และกลุ่มบริษัทตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

*(ง.3) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากลูกหนี้การค้า*

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและลูกหนี้สัญญาเช่าซึ่งไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิตนับแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต ซึ่งกรณีดังกล่าวจะวัดค่าเผื่อผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตด้วยความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนักโดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตประกอบกับประสบการณ์ในอดีต ซึ่งคำนวณโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหากเกินกำหนดชำระมากกว่า 90 วัน มีการเปลี่ยนแปลงของอันดับความน่าเชื่อถือที่ลดระดับลงอย่างมีนัยสำคัญ มีการดำเนินงานที่ถดถอยอย่างมีนัยสำคัญของลูกหนี้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงหรือคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี ตลาด สภาวการณ์ทางเศรษฐกิจหรือกฎหมายที่ส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของลูกหนี้ในการจ่ายชำระภาระผูกพันให้กับกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินจะเกิดการผิดสัญญาเมื่อ

-  ผู้กู้ไม่สามารถจ่ายชำระภาระผูกพันด้านเครดิตให้แก่กลุ่มบริษัทได้เต็มจำนวน อีกทั้งกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิในการไล่เบี้ย เช่น การยึดหลักประกัน (หากมีการวางหลักประกัน) หรือ

-  สินทรัพย์ทางการเงินค้างชำระเกินกว่า 90 วัน

*(ง.4) การตัดจำหน่าย*

มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน หากมีการรับเงินคืนในภายหลังจากสินทรัพย์ที่มีการตัดจำหน่ายแล้ว จะรับรู้เป็นการกลับรายการการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ได้รับคืน

*(ง.5) ดอกเบี้ย*

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน อย่างไรก็ตามสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตภายหลังการรับรู้เมื่อเริ่มแรก รายได้ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป การคำนวณรายได้ดอกเบี้ยจะเปลี่ยนกลับไปคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์

1. ***เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด***

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้มาเป็นรายการเทียบเท่าเงินสด

1. ***ลูกหนี้การค้า***

ลูกหนี้การค้าวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มี ความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินข้อมูลสภาวการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาวการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

1. ***อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย***

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายคือ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อขายในการดำเนินธุรกิจปกติ อสังหาริมทรัพย์นี้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินซึ่งรวมต้นทุนในการได้มา ค่าถมดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมการปันส่วนของค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสินทรัพย์ส่วนกลางตามพื้นที่ขาย

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยประมาณการต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จและค่าใช้จ่ายที่จำเป็นโดยประมาณในการขาย

เมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดเดียวกันกับที่มีการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

1. ***อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน***

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่ ที่ดิน อาคารและสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่กลุ่มบริษัทถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการดำเนินงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์โดยจัดประเภทไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการจัดประเภทใหม่ถือเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต่อไป

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

1. ***ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์***

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันจะบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

*ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง*

ต้นทุนในการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เมื่อกลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นเป็นประจำในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

*ค่าเสื่อมราคา*

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของแต่ละส่วนประกอบของสินทรัพย์ และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

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

1. ***สินทรัพย์ไม่มีตัวตน***

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นๆ ที่กลุ่มบริษัทซื้อมาและมีอายุการใช้งานจำกัด วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

*ค่าตัดจำหน่าย*

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ประมาณการระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์แสดงได้ดังนี้

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

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ และ มูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

1. ***สัญญาเช่า***

ณ วันเริ่มต้นของสัญญากลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า เมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

*ในฐานะผู้เช่า*

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะปันส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและาดทุนจากการด้อยค่า และปรับปรุงเมื่อมีการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินตามสัญญาเช่า ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยจำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลรวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรกและประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งจูงใจในสัญญาเช่าที่ได้รับค่าเสื่อมราคารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดของอายุสัญญาเช่า เว้นแต่สัญญาเช่าดังกล่าวมีการโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่เช่าให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า หรือต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้สะท้อนว่ากลุ่มบริษัทจะมีการใช้สิทธิในการซื้อสินทรัพย์ ในกรณีนี้สินทรัพย์สิทธิการใช้จะบันทึกค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ที่เช่า ซึ่งกำหนดตามเกณฑ์เดียวกันกับสินทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท ใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กลุ่มบริษัทกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือมีการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการ วัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่โดยใช้อัตราคิดลดเดิมและรับรู้ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงหนี้สินตามสัญญาเช่าในกำไรหรือขาดทุน

***ในฐานะผู้ให้เช่า***

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

**ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กลุ่มบริษัท พิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาที่ไม่เข้าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน**

**เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวจะแสดงเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

**กลุ่มบริษัทรับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยจำนวนเงินลงทุนสุทธิของสัญญาเช่า ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า รายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเงินทุนจะถูกปันส่วนในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของกลุ่มบริษัทที่ได้จากเงินลงทุนสุทธิคงเหลือตามสัญญาเช่า**

**กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ**

**กลุ่มบริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเช่าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินข้อมูลสภาวการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาวการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน กลุ่มบริษัทตัดรายการลูกหนี้สัญญาเช่าตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ** 3(**ง)**

1. ***การด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน***

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน หมายถึง มูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่นจะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นมีความเกี่ยวข้องด้วย

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

1. ***หนี้สินที่เกิดจากสัญญา***

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ซึ่งมีภาระผูกพันที่จะต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้รับชำระหรือมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนที่เรียกคืนไม่ได้จากลูกค้าก่อนที่กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

1. ***ผลประโยชน์ของพนักงาน***

โครงการสมทบเงิน

*ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ*

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

*ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแส เงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบันซึ่งจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาตเป็นประจำทุกปี โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้*

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

*เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือ กำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น*

*ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทที่เป็นผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานเป็นผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อนๆ ซึ่งผลประโยชน์นี้ได้คิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน การวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น*

*ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุมานที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล*

1. ***ประมาณการหนี้สิน***

*ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุมานที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน อันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ  
 และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบัน ก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลา ที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน*

1. ***การวัดมูลค่ายุติธรรม***

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

* ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
* ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจาราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
* ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายกลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

หลักฐานที่ดีที่สุดสำหรับมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกคือราคาของการทำรายการ เช่น มูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่ให้หรือได้รับ หากกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแตกต่างจากราคาของการทำรายการ ทำให้เครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมปรับด้วยผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและราคาของการทำรายการและรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่มูลค่ายุติธรรมที่ได้มาถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 ผลต่างดังกล่าวจะรับรู้เป็นรายการรอตัดบัญชีซึ่งจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์ที่เหมาะสมตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินหรือจนกว่ามูลค่ายุติธรรมมีการโอนเปลี่ยนลำดับชั้นหรือเมื่อรายการดังกล่าวสิ้นสุดลง

1. ***รายได้***

รายได้รับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีขายอื่นๆและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

รายได้การให้บริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่บริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า รายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง เมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง เมื่อได้โอนอำนาจควบคุมอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้าเมื่อมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม หรือภาษีขายอื่นๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดและสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทจ่ายให้กับลูกค้า

สำหรับสัญญาที่มีการรวมการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าอื่นเข้าด้วยกัน กลุ่มบริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์และสินค้าอื่นแยกจากกัน หากอสังหาริมทรัพย์และสินค้าดังกล่าวสามารถแยกออกจากกันได้และลูกค้าได้รับประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสินค้านั้นแยกจากกัน สิ่งตอบแทนที่ได้รับจะถูกปันส่วนตามสัดส่วนของราคาขายที่เป็นเอกเทศของอสังหาริมทรัพย์และสินค้านั้น ๆ

เงินมัดจำและเงินงวดของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายซึ่งได้รับจากลูกค้าก่อนวันที่รับรู้รายได้แสดงเป็นเงินรับล่วงหน้าจากสัญญา (หนี้สินตามสัญญา) ในงบแสดงฐานะการเงิน เงินมัดจำและเงินงวดจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า หากเงินรับล่วงหน้าดังกล่าวมีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ ดอกเบี้ยจ่ายบันทึกโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กลุ่มบริษัทใช้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติที่ไม่ปรับปรุงสิ่งตอบแทนด้วยผลกระทบที่เกิดจากการมีองค์ประกอบของการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญหากระยะเวลาของการจัดหาเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

1. ***รายได้เงินปันผล***

รายได้เงินปันผลบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล

1. ***ภาษีเงินได้***

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีซึ่งรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่รายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันบันทึกโดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่ามีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว สำหรับการรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่ามีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ทั้งนี้ สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันจะหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันในงบการเงินเฉพาะกิจการ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

1. ***กำไรต่อหุ้น***

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

1. ***บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน***

**บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกลุ่มบริษัท หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกลุ่มบริษัท หรือกลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น**

1. ***รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน***

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

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

ในปี 2565 สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเริ่มมีการแจกจ่ายวัคซีนในระหว่างปี 2564 ผู้บริหารมีการติดตามสถานการณ์ดังกล่าวอย่างใกล้ชิด เพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานของบริษัทดังกล่าวปลอดภัยและพยายามอย่างยิ่งในการควบคุมให้มีผลกระทบต่อธุรกิจน้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ทั้งนี้ ณ วันที่   
31 ธันวาคม 2565 สถานการณ์ของการแพร่ระบาดยังไม่สิ้นสุด ทำให้เกิดความไม่แน่นอนในการประมาณการผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

# **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 โรบินสัน จำกัด (มหาชน) | 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 | มีกรรมการร่วมกัน |
| 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 |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท | ไทย | บริษัทร่วมของบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และมีกรรมการร่วมกัน |
| ผู้บริหารสำคัญ | ไทย | บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบในการวางแผน สั่งการและควบคุมกิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) |

**นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้**

| **รายการ** | **นโยบายการกำหนดราคา** |
| --- | --- |
|  |  |
| รายได้ค่าบริหารโครงการและอสังหาริมทรัพย์ | อัตราที่ตกลงร่วมกัน |
| รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ | อัตราที่ตกลงร่วมกัน |
| รายได้ดอกเบี้ย | อัตราดอกเบี้ยตามที่ตกลงในสัญญา |
| รายได้อื่น | อัตราที่ตกลงร่วมกัน |
| ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ | อัตราที่ตกลงร่วมกัน |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | อัตราที่ตกลงร่วมกัน |
| ดอกเบี้ยจ่าย | อัตราดอกเบี้ยตามที่ตกลงในสัญญา |

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

| ***รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการ  ที่เกี่ยวข้องกัน*** | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม*** | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| **บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด** |  |  |  |  |  |  |  |
| ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ | 80 |  | 12,069 |  | - |  | 12,069 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 105,073 |  | 84,030 |  | 103,133 |  | 82,649 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทใหญ่** |  |  |  |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยจ่าย | 32,913 |  | 46,632 |  | 32,913 |  | 46,632 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ | - |  | - |  | 10,050 |  | 6,060 |
| รายได้ค่าบริหารโครงการ | - |  | - |  | 80,111 |  | 67,469 |
| รายได้ดอกเบี้ย | - |  | - |  | 153,167 |  | 179,874 |
| รายได้อื่น | - |  | - |  | 52,434 |  | 55,401 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | - |  | - |  | 3,957 |  | 3,957 |
| ดอกเบี้ยจ่าย | - |  | - |  | 48,384 |  | 26,314 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทร่วม** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ดอกเบี้ย | 152,790 |  | 84,709 |  | - |  | - |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 7,726 |  | 6,000 |  | 22 |  | 6,000 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ | 299,845 |  | 289,075 |  | 157,273 |  | 151,934 |
| รายได้ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ | 33,547 |  | 33,340 |  | 21,533 |  | 21,281 |
| รายได้อื่น | 25 |  | 53 |  | - |  | - |
| ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ | 4,800 |  | 4,752 |  | 2,646 |  | - |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 528 |  | - |  | 330 |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กรรมการและผู้บริหาร** |  |  |  |  |  |  |  |
| ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร |  |  |  |  |  |  |  |
| ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน  *(รวมค่าตอบแทนกรรมการ)* | 20,202 |  | 38,492 |  | 20,202 |  | 38,492 |

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***ลูกหนี้การค้า*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 20,996 |  | 6,426 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 16,161 |  | 36,007 |  | 12,299 |  | 8,149 |
| **รวม** | **16,161** |  | **36,007** |  | **33,295** |  | **14,575** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ลูกหนี้อื่น*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด | 200 |  | - |  | - |  | - |
| บริษัทใหญ่ | 457 |  | - |  | 457 |  | - |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 55,919 |  | 36,767 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 2,860 |  | 2,652 |  | 1,869 |  | 1,650 |
| **รวม** | **3,517** |  | **2,652** |  | **58,245** |  | **38,417** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | **-** |  | **-** |  | **710** |  | **6,936** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน*** |  |  |  |  |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **234,338** |  | **233,072** |  | **-** |  | **-** |

|  | **อัตราดอกเบี้ย** |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *เงินให้กู้ยืมระยะยาว* | ณ วันสิ้นปี |  | ณ วันต้นปี |  | เพิ่มขึ้น |  | ลดลง |  | ณ วันสิ้นปี |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***2565*** |  |  |  | | | | | | |
| บริษัทร่วม | 3.14 |  | 5,390,726 |  | 234,290 |  | - |  | 5,625,016 |
| *หัก* ส่วนแบ่งขาดทุนจาก  เงินลงทุนในบริษัทร่วม   สะสมที่เกินกว่ามูลค่า  ของเงินลงทุน |  |  | (403,775) |  | 794 |  | - |  | (402,981) |
| *หัก* ตัดรายการดอกเบี้ย  ระหว่างกัน |  |  | (320,633) |  | (76,395) |  | - |  | **(397,028)** |
| **สุทธิ** |  |  | **4,666,318** |  |  |  |  |  | **4,825,007** |
|  |  |  |  | | | | | | |
|  |  |  |  | | | | | | |
|  |  |  |  | | | | | | |
|  |  |  |  | | | | | | |
|  |  |  |  | | | | | | |
| ***2564*** |  |  |  | | | | | | |
| บริษัทร่วม | 3.50 |  | 5,198,308 |  | 192,418 |  | - |  | 5,390,726 |
| *หัก* ส่วนแบ่งขาดทุนจาก  เงินลงทุนในบริษัทร่วม   สะสมที่เกินกว่ามูลค่า  ของเงินลงทุน |  |  | (409,780) |  | 6,005 |  | - |  | (403,775) |
| *หัก* ตัดรายการดอกเบี้ย  ระหว่างกัน |  |  | (235,924) |  | (84,709) |  | - |  | (320,633) |
| **สุทธิ** |  |  | **4,552,604** |  |  |  |  |  | **4,666,318** |

|  | **อัตราดอกเบี้ย** |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ณ วันสิ้นปี |  | ณ วันต้นปี |  | | เพิ่มขึ้น |  | ลดลง | |  | | ณ วันสิ้นปี | |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* |  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | |
| ***เงินให้กู้ยืมระยะสั้น*** |  |  |  | | | | | | | | | | |
| ***2565*** |  |  |  |  | |  |  |  | |  | |  | |
| บริษัทย่อย | 2.64 |  | 1,721,031 |  | | 274,007 |  | (358,586) | |  | | 1,636,452 | |
|  |  |  |  |  | |  |  |  | |  | |  | |
| ***2564*** |  |  |  |  |  | |  | |  |  |  | | |
| บริษัทย่อย | 3.50 |  | 1,630,067 |  | 294,735 | |  | | (203,771) |  | 1,721,031 | | |
|  |  |  |  |  | |  |  |  | |  | |  |
| ***เงินให้กู้ยืมระยะยาว*** |  |  |  | | | | | | | | | |
| ***2565*** |  |  |  |  | |  |  |  | |  | |  |
| บริษัทย่อย | 2.64 |  | 5,407,880 |  | | 222,714 |  | (10) | |  | | 5,630,584 |
|  |  |  |  |  |  | |  | |  |  |  | |
| ***2564*** |  |  |  |  |  | |  | |  |  |  | |
| บริษัทย่อย | 3.50 |  | 5,213,673 |  | 194,214 | |  | | (7) |  | 5,407,880 | |

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***เจ้าหนี้การค้า*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด | 10,811 |  | 6,946 |  | 10,766 |  | 6,785 |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 178 |  | 161 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 1,104 |  | 872 |  | 534 |  | 519 |
| **รวม** | **11,915** |  | **7,818** |  | **11,478** |  | **7,465** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เจ้าหนี้อื่น*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด | 1,881 |  | 23,435 |  | 1,906 |  | 23,461 |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | - |  | 16 |
| บริษัทร่วม | - |  | 6,000 |  | - |  | 6,000 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | - |  | 81 |  | **-** |  | - |
| **รวม** | **1,881** |  | **29,516** |  | **1,906** |  | **29,477** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินตามสัญญาเช่า*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 756 |  | 6,279 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 136,751 |  | 135,530 |  | - |  | - |
| **รวม** | **136,751** |  | **135,530** |  | **756** |  | **6,279** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เงินประกันการเช่าและบริการ*** |  |  |  |  |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **16,216** |  | **7,609** |  | **-** |  | **-** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า*** |  |  |  |  |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **4,549,524** |  | **4,729,285** |  | **3,615,414** |  | **3,764,121** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  | **อัตราดอกเบี้ย** |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *เงินกู้ยืมระยะสั้น* |  | ณ วันสิ้นปี |  | ณ วันต้นปี |  | เพิ่มขึ้น |  | ลดลง |  | ณ วันสิ้นปี |
|  |  | *(ร้อยละต่อปี)* |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***2565*** |  |  |  |  | | | | | | |
| บริษัทย่อย |  | THOR + 2.06, 0.58 |  | **3,974,537** |  | 870,160 |  | (391,546) |  | **4,453,151** |
| ***2564*** |  |  |  |  | | | | | | |
| บริษัทย่อย |  | Fixed deposit rate 6M + 2, 0.25 |  | **3,421,539** |  | 999,769 |  | (446,771) |  | **3,974,537** |

|  |  | **อัตราดอกเบี้ย** |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *เงินกู้ยืมระยะยาว* |  | ณ วันสิ้นปี |  | ณ วันต้นปี |  | เพิ่มขึ้น |  | ลดลง |  | ณ วันสิ้นปี |
|  |  | *(ร้อยละต่อปี)* |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***2565*** |  |  |  |  | | | | | | |
| บริษัทใหญ่ |  | 2.75 |  | **782,211** |  | 1,957,913 |  | (936,194) |  | **1,803,930** |
|  |  |  |  |  | | | | | | |
| ***2564*** |  |  |  |  | | | | | | |
| บริษัทใหญ่ |  | 2.75 |  | **1,426,366** |  | 1,046,637 |  | (1,690,792) |  | **782,211** |

|  |  | **อัตราดอกเบี้ย** |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *เงินกู้ยืมระยะยาว* |  | ณ วันสิ้นปี |  | ณ วันต้นปี |  | เพิ่มขึ้น |  | ลดลง |  | ณ วันสิ้นปี |
|  |  | *(ร้อยละต่อปี)* |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***2565*** |  |  |  |  | | | | | | |
| บริษัทใหญ่ |  | 2.75 |  | **782,211** |  | 1,957,913 |  | (936,194) |  | **1,803,930** |
|  |  |  |  |  | | | | | | |
| ***2564*** |  |  |  |  | | | | | | |
| บริษัทใหญ่ |  | 2.75 |  | **1,426,366** |  | 1,046,637 |  | (1,690,792) |  | **782,211** |

***สัญญาสำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน***

*สัญญาบริการ*

บริษัทได้ทำสัญญาบริการกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด เพื่อเป็นที่ปรึกษาในการบริหารงานและวางนโยบายต่าง ๆ และแนวทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยมีระยะเวลาตามสัญญารวม 2 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 - 31 ธันวาคม 2565 โดยมีค่าบริการในอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัท และในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้สุทธิของบริษัท และค่าธรรมเนียมในการจัดหา และ/หรือ ดำเนินการให้เกิดการลงทุนในธุรกิจ หรือจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 1.5 ของจำนวนเงินที่บริษัทลงทุนเพิ่มและในอัตราร้อยละ 0.75 ของจำนวนเงินที่บริษัทได้รับจากการดำเนินการ ต่อมาในเดือนมกราคม 2566 บริษัทได้ต่อสัญญาบริการดังกล่าวไปอีก 2 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

*สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารโครงการ*

บริษัทได้ทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารโครงการกับบริษัทย่อย โดยให้บริการงานบริหารการก่อสร้างและการดำเนินงานเป็นระยะเวลา 1 ปี โดยมีรายได้จากค่าบริหารการก่อสร้างในอัตราร้อยละ 2 ของความคืบหน้าในการก่อสร้าง รายได้จากผลการดำเนินงานในอัตราร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงาน และรายได้ค่านายหน้าในอัตราร้อยละ 0.5- 1ของค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน

*สัญญาเช่าที่ดินและสิทธิการใช้พื้นที่*

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิทธิการใช้พื้นที่กับบริษัท ซุปเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด และบริษัท ซีเคเอส โฮลดิ้ง จำกัด คิดเป็นจำนวนเงินรวม 269 ล้านบาท *(31 ธันวาคม 2564: 273 ล้านบาท)* สัญญาดังกล่าวสิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2593 และมิถุนายน 2572 ตามลำดับ

*สัญญากู้ยืมเงิน*

บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกันวงเงินรวม 10,450 ล้านบาท โดยคิดอัตราดอกเบี้ย โดยพิจารณาจากต้นทุนทางการเงินของผู้ให้กู้

ในวันที่ 10 พฤศจิกายน 2564 บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ได้พิจารณาการต่อสัญญากู้ยืมเงินกับบริษัท เป็นระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีนับจากวันที่ทำรายการ ด้วยวงเงิน 2,500 ล้านบาท ในอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ 4 โดยต้องไม่สูงกว่า อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของบริษัท ที่จัดหาจากแหล่งเงินทุนภายนอกซึ่งอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่มีลักษณะและจำนวนเงินใกล้เคียงกับที่บริษัทได้รับจากบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2565 คณะกรรมการมีมติให้บริษัทให้ความช่วยเหลือทางการเงินตามปกติธุรกิจในสัดส่วนการถือหุ้นแก่ บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด (บริษัทร่วมถือหุ้นโดยบริษัท รัชดา แอสเซท โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 100 กับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)   
ในสัดส่วนร้อยละ 50:50) ในวงเงินส่วนของบริษัท ประมาณไม่เกิน 5,500 ล้านบาท สำหรับพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม บริเวณถนนพหลโยธิน ประกอบด้วยศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และโรงแรม เป็นต้น โดยเฟสแรกจะเป็นการพัฒนาโครงการศูนย์การค้า

# **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
|  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | |
| เงินสดในมือ | 0.04 |  | 0.04 |  | 0.03 |  | 0.03 |
| เงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก | 107.17 |  | 104.24 |  | 80.85 |  | 34.33 |
| **รวม** | **107.21** |  | **104.28** |  | **80.88** |  | **34.36** |

เงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียกมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.10 - 0.20 ต่อปี *(2564 : ร้อยละ 0.05 - 0.13 ต่อปี)*

# **ลูกหนี้การค้า**

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 | |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม*** |  | | | | | | |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ | 14.49 |  | 8.18 |  | 15.29 |  | 12.33 | |
| เกินกำหนดชำระ |  |  |  |  |  |  |  | |
| น้อยกว่า 3 เดือน | 16.46 |  | 23.70 |  | 18.05 |  | 1.59 | |
| 3 - 6 เดือน | 1.69 |  | 18.98 |  | 0.03 |  | 2.59 | |
| 6 - 12 เดือน | 3.38 |  | 2.22 |  | 1.51 |  | - | |
| มากกว่า 12 เดือน | 0.91 |  | 0.16 |  | 0.84 |  | 0.02 | |
| รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน | 19.70 |  | 17.34 |  | 13.30 |  | 13.67 | |
| **รวม** | **56.63** |  | **70.58** |  | **49.02** |  | **30.20** | |
| *หัก* ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (0.28) |  | (5.05) |  | (0.02) |  | - | |
| **ลูกหนี้การค้าสุทธิ** | **56.35** |  | **65.53** |  | **49.00** |  | **30.20** | |

| ***ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น*** | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| * (กลับรายการ) เพิ่มขึ้น | (4.77) |  | 3.06 |  | 0.02 |  | (0.21) |

# **อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย**

|  |  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
|  |  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา |  | 889 |  | 897 |  | 623 |  | 623 |
| อสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้ว |  | 33 |  | 38 |  | - |  | - |
| **รวม** |  | **922** |  | **935** |  | **623** |  | **623** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายในระหว่างปี |  | 4 |  | 8 |  | - |  | - |
| อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม  *(ร้อยละต่อปี)* |  | 2.86 |  | 3.50 |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนา เพื่อขายที่บันทึกรวมในบัญชีต้นทุนขาย** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| * ต้นทุนขาย |  | 153 |  | 127 |  | - |  | - |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาของกลุ่มบริษัท จำนวน 623 ล้านบาท *(2564 : 623 ล้านบาท)* คาดว่าจะพัฒนาสำเร็จในระยะเวลาเกินกว่า 1 ปีนับจากรอบระยะเวลารายงาน

# **เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | | | | งบการเงินรวม | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | ลักษณะธุรกิจ | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ | | |  | ทุนชำระแล้ว | | |  | ราคาทุน | | |  | มูลค่าตาม  วิธีส่วนได้เสีย | | |  | มูลค่ายุติธรรมสำหรับหลักทรัพย์จดทะเบียน ฯ | | |  | เงินปันผลรับ  สำหรับปี | | |
|  |  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
|  |  | *(ร้อยละ)* | | |  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***บริษัทร่วม*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงานจีแลนด์ *(อยู่ระหว่างชำระบัญชี)* | ทรัสต์เพื่อ การลงทุน | 15 |  | 15 |  | 1 |  | 1 |  | 0.1 |  | 0.1 |  | 1 |  | 1 |  | - |  | - |  | - |  | - |
| บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด | พัฒนา |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| *(ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)* | อสังหาริมทรัพย์ | 50 |  | 50 |  | 10 |  | 10 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **0.1** |  | **0.1** |  | **1** |  | **1** |  |  |  |  |  | **-** |  | **-** |

|  |  | งบการเฉพาะกิจการ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ลักษณะธุรกิจ | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ | | |  | ทุนชำระแล้ว | | |  | ราคาทุน | | |  | มูลค่ายุติธรรมสำหรับหลักทรัพย์จดทะเบียนฯ | | |  | เงินปันผลรับ  สำหรับปี | | |
|  |  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
|  |  | *(ร้อยละ)* | | |  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | | | | | |
| ***บริษัทร่วม*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงาน จีแลนด์ *(อยู่ระหว่างชำระบัญชี)* | ทรัสต์เพื่อ การลงทุน | 15 |  | 15 |  | 1 |  | 1 |  | **0.1** |  | **0.1** |  | **-** |  | **-** |  | **-** |  | **-** |

บริษัทร่วมทั้งหมดจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทร่วมซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาที่เปิดเผยต่อสาธารณชน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทแสดงส่วนแบ่งขาดทุนสะสมที่เกินกว่ามูลค่าของเงินลงทุนจำนวน 800 ล้านบาท *(2564: 724.4 ล้านบาท)* เป็นรายการหักออกจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทร่วมในงบแสดงฐานะทางการเงินรวม

*บริษัทร่วมทางอ้อม*

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมทางอ้อมที่รวมอยู่ในงบการเงินของกลุ่มบริษัทซึ่งปรับปรุงด้วยการปรับมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และความแตกต่างของนโยบายการบัญชี การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปดังกล่าวกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในกิจการเหล่านี้

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

|  |  | | |  | บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  | 2565 |  | 2564 |
|  |  |  |  |  | *(ล้านบาท)* | | |
| รายได้ |  |  |  |  | 14 |  | 12 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (ร้อยละ 100) |  |  |  |  | 2 |  | 10 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม** |  |  |  |  |  |  |  |
| **ตามส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท** |  |  |  |  | **1** |  | **5** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| สินทรัพย์หมุนเวียน |  |  |  |  | 28 |  | 13 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน |  |  |  |  | 10,521 |  | 10,054 |
| หนี้สินหมุนเวียน |  |  |  |  | (22) |  | (11) |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน |  |  |  |  | (11,250) |  | (10,781) |
| สินทรัพย์สุทธิ |  |  |  |  | (723) |  | (725) |
| **สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)** |  |  |  |  | 50 |  | 50 |
| สินทรัพย์สุทธิส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัท |  |  |  |  | (362) |  | (363) |
| การตัดกำไรระหว่างกัน |  |  |  |  | (41) |  | (41) |
| **มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน** |  |  |  |  | **(403)** |  | **(404)** |

ในระหว่างปี 2564 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้อำนาจในการควบคุมบริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด จากการซื้อหุ้นจากบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวจึงได้รับการจัดประเภทใหม่จากเงินลงทุนในการร่วมค้าทางอ้อม เป็นเงินลงทุนบริษัทร่วมทางอ้อม

# **เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

|  |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ลักษณะธุรกิจ | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ | | |  | ทุนชำระแล้ว | | | |  | วิธีราคาทุน | | | | |  | เงินปันผลรับ | | |
|  |  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 | |  | 2565 |  | | 2564 | |  | 2565 |  | 2564 |
|  |  | *(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 | ให้เช่าและพัฒนา   อสังหาริมทรัพย์ | 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 |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  |  | |  | |  |  |  |  |  |
| ***บริษัทย่อยทางอ้อม*** |  |  |  |  |  |  |  | |  |  |  | |  | |  |  |  |  |  |
| บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด | โรงแรม | 100.00 |  | 100.00 |  | 16 |  | | 16 |  | - | |  | | - |  | - |  | - |
| **รวม** |  |  |  |  |  |  |  | |  |  | **6,807** | |  | | **6,807** |  | **-** |  | **-** |

บริษัทย่อยทั้งหมดจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

# บริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาที่เปิดเผยต่อสาธารณชน

# **สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารทุน**

เงินลงทุนในตราสารทุนเป็นเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด โดยบริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด (บริษัทย่อย) ลงทุนร้อยละ 3.27 สำหรับปี 2565 กำไรสุทธิจากการปรับมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 34 ล้านบาท *(2564 : 44 ล้านบาท)*

# **ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม**

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยแต่ละรายของกลุ่มบริษัทที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 31 ธันวาคม 2565 | | | | | | | |  | 31 ธันวาคม 2564 | | | | | | | | |
|  | 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 | 2,599 |  | 1,604 | |  |  | | |  | 2,627 | | |  | 1,122 | | |  |  |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 532 |  | 7,864 | |  |  | | |  | 536 | | |  | 7,731 | | |  |  |
| หนี้สินหมุนเวียน | (26) |  | (172) | |  |  | | |  | (70) | | |  | (2,696) | | |  |  |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | (60) |  | (3,516) | |  |  | | |  | (67) | | |  | (925) | | |  |  |
| **สินทรัพย์สุทธิ** | **3,045** |  | **5,780** | |  |  | | |  | **3,026** | | |  | **5,232** | | |  |  |
| มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 622 |  | 399 | |  | **1,021** | | |  | 617 | | |  | 362 | | |  | **979** |
|  |  |  |  | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  |
| รายได้ | 89 |  | 952 | |  |  | | |  | 2,613 | | |  | 790 | | |  |  |
| กำไรสำหรับปี | 19 |  | 526 | |  |  | | |  | 115 | | |  | 425 | | |  |  |
| **กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม** | **19** |  | **553** | |  |  | | |  | **115** | | |  | **425** | | |  |  |
| กำไรที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 4 |  | 38 | |  | **42** | | |  | 23 | | |  | 29 | | |  | **52** |
|  |  |  |  | |  |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  |
|  | | | | 31 ธันวาคม 2565 | | | | | | |  | 31 ธันวาคม 2564 | | | | | | | |
|  | | | | บริษัท เบ็ล  ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด | | |  | บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด | | |  | บริษัท เบ็ล  ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด | | |  | บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด | | | |
|  | | | | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | | | | - | | |  | 49 | | |  | 13 | | |  | 63 | | | |
| กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน | | | | 4 | | |  | (103) | | |  | (15) | | |  | (60) | | | |
| กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (เงินปันผลที่จ่ายให้กับส่วนได้เสีย  ที่ไม่มีอำนาจควบคุม: ไม่มี) | | | | (7) | | |  | 52 | | |  | (8) | | |  | - | | | |
| **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ** | | | | **(3)** | | |  | **(2)** | | |  | **(10)** | | |  | **3** | | | |
|  | | | |  | | |  |  | | |  |  | | |  |  | | | |

# **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
|  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | |
| **ณ วันที่ 1 มกราคม** | **22,251** |  | **22,341** |  | **10,207** |  | **10,365** |
| เพิ่มขึ้น | 105 |  | 76 |  | 72 |  | 31 |
| จำหน่าย | (1) |  | (138) |  | (2) |  | (134) |
| ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่ง  ของต้นทุน | - |  | 38 |  | - |  | - |
| กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรม | 152 |  | (66) |  | 23 |  | (55) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** | **22,507** |  | **22,251** |  | **10,300** |  | **10,207** |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ ที่ดินให้เช่าจำนวน 435 ล้านบาท โครงการสำนักงานให้เช่า จำนวน 21,482 ล้านบาท และที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 589 ล้านบาท และบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ ที่ดินให้เช่าจำนวน 435 ล้านบาท โครงการสำนักงานให้เช่า จำนวน 9,293   
ล้านบาท และที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 572 ล้านบาท

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม*** | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| ***จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน*** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าเช่า | 1,208 |  | 1,153 |  | 343 |  | 296 |
| การลดค่าเช่าที่เกี่ยวข้องกับ COVID-19 | - |  | (28) |  | - |  | (3) |
| กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม | 152 |  | (66) |  | 23 |  | (55) |
| ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา |  |  |  |  |  |  |  |
| * อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่า | (30) |  | (20) |  | (6) |  | (2) |

ข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 15

**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 2565 สรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | **ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม**  **เมื่ออัตราตามข้อสมมติเพิ่มขึ้น** |
| อัตราคิดลด | ร้อยละ 9 - 11 | ร้อยละ 9 | มูลค่ายุติธรรมลดลง |
| อัตราการใช้พื้นที่ (ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของสินทรัพย์) | ร้อยละ 53 - 96 | ร้อยละ 53 | มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น |
| อัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อเดือน (ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของสินทรัพย์) | 700 - 880  บาทต่อตารางเมตร | 865  บาทต่อตารางเมตร | มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น |

# **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ที่ดิน |  | อาคารและงานระบบ |  | อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง |  | ยานพาหานะ |  | สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง |  | รวม |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | |
| **ราคาทุน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | 339 |  | 28 |  | 144 |  | 10 |  | 68 |  | 589 |
| เพิ่มขึ้น | - |  | - |  | 1 |  | 3 |  | - |  | 4 |
| จำหน่าย | - |  | - |  | (6) |  | (4) |  | - |  | (10) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ**  **1 มกราคม 2565** | **339** |  | **28** |  | **139** |  | **9** |  | **68** |  | **583** |
| เพิ่มขึ้น | - |  | - |  | 3 |  | - |  | - |  | 3 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** | **339** |  | **28** |  | **142** |  | **9** |  | **68** |  | **586** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ค่าเสื่อมราคา*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | - |  | 17 |  | 77 |  | 9 |  | - |  | 103 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | - |  | 2 |  | 7 |  | - |  | - |  | 9 |
| จำหน่าย | - |  | - |  | (6) |  | (4) |  | - |  | (10) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ**  **1 มกราคม 2565** | **-** |  | **19** |  | **78** |  | **5** |  | **-** |  | **102** |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | - |  | 1 |  | 7 |  | 1 |  | - |  | 9 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** | **-** |  | **20** |  | **85** |  | **6** |  | **-** |  | **111** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***มูลค่าสุทธิตามบัญชี*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564** | **339** |  | **9** |  | **61** |  | **4** |  | **68** |  | **481** |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** | **339** |  | **8** |  | **57** |  | **3** |  | **68** |  | **475** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | |
|  | อาคารและงานระบบ |  | อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง |  | ยานพาหนะ |  | สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง |  | รวม |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | |
| **ราคาทุน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | 20 |  | 30 |  | 5 |  | 7 |  | 62 |
| เพิ่มขึ้น | - |  | 1 |  | 3 |  | - |  | 4 |
| จำหน่าย | - |  | (5) |  | (4) |  | - |  | (9) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ**  **1 มกราคม 2565** | **20** |  | **26** |  | **4** |  | **7** |  | **57** |
| เพิ่มขึ้น | - |  | 3 |  | - |  | - |  | 3 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** | **20** |  | **29** |  | **4** |  | **7** |  | **60** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ค่าเสื่อมราคา*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | 4 |  | 24 |  | 5 |  | - |  | 33 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 5 |  | 2 |  | - |  | - |  | 7 |
| จำหน่าย | - |  | (5) |  | (4) |  | - |  | (9) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ**  **1 มกราคม 2565** | **9** |  | **21** |  | **1** |  | - |  | **31** |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 5 |  | 1 |  | - |  | - |  | 6 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** | **14** |  | **22** |  | **1** |  | - |  | **37** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***มูลค่าสุทธิตามบัญชี*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท | 6 |  | 5 |  | - |  | 7 |  | 18 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 5 |  | - |  | 3 |  | - |  | 8 |
|  | **11** |  | **5** |  | **3** |  | **7** |  | **26** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท | 5 |  | 7 |  | 3 |  | 7 |  | 22 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 1 |  | - |  | - |  | - |  | 1 |
|  | **6** |  | **7** |  | **3** |  | **7** |  | **23** |

# **สัญญาเช่า**

*ในฐานะผู้เช่า*

| ***สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565*** | งบการเงินรวม |  | งบการเงิน เฉพาะกิจการ |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(ล้านบาท)* | | |
| ที่ดิน | **234** |  | **-** |

ในปี 2565 สินทรัพย์สิทธิการใช้ของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 1 ล้านบาท

กลุ่มบริษัทเช่าที่ดินเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญา ค่าเช่ากำหนดชำระเป็นรายเดือนตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

*สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า*

กลุ่มบริษัทมีสิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายในหนึ่งปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ซึ่งกลุ่มบริษัทจะประเมินตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่และจะทบทวนการประเมินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม*** | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| ***จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน*** |  |  |  |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า | 6 |  | 6 |  | - |  | - |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น | - |  | - |  | 4 |  | 4 |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ | - |  | 1 |  | - |  | - |

ในปี 2565 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทและบริษัท มีจำนวน 5.06 ล้านบาท และ 4.91ล้านบาท ตามลำดับ

*ในฐานะผู้ให้เช่า*

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยที่ดินเพื่อพัฒนา อาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามตามสัญญาเช่าดำเนินงานสัญญาเช่าแต่ละฉบับกำหนดระยะเวลาเช่าเป็นเวลา 1 - 5 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวนคงที่

|  | งบการเงินรวม | | | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน*** | 2565 | |  | 2564 | |  | 2565 | |  | 2564 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | |
| ***ณ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565*** |  | | | | |  | |  |  |  |
| ปีที่ 1 | 597 |  | | | 699 |  | | 39 |  | 26 |
| ปีที่ 2 | 351 |  | | | 278 |  | | 39 |  | 18 |
| ปีที่ 3 | 257 |  | | | 18 |  | | 41 |  | 7 |
| ปีที่ 4 | 29 |  | | | 1 |  | | 42 |  | 1 |
| ปีที่ 5 | - |  | | | - |  | | 42 |  | - |
| มากกว่า 5 ปี | - |  | | | - |  | | 743 |  | - |
| **รวม** | **1,234** |  | | | **996** |  | | **946** |  | **52** |

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 | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2565 | | | | |  | 2564 | | | | | |
|  | ส่วนที่มีหลักประกัน |  | ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน |  | รวม |  | ส่วนที่มีหลักประกัน |  | ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน |  | รวม | |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - |  | 820 |  | 820 |  | 150 |  | 850 |  | 1,000 | |
| หุ้นกู้ | - |  | - |  | - |  | - |  | 1,028 |  | 1,028 | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - |  | 1,804 |  | 1,804 |  | - |  | 782 |  | 782 | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 3,632 |  | - |  | 3,632 |  | 3,632 |  | - |  | 3,632 | |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - |  | 138 |  | 138 |  | - |  | 137 |  | 137 | |
| **รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย** | **3,632** |  | **2,762** |  | **6,394** |  | **3,782** |  | **2,797** |  | **6,579** | |

|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2565 | | | | |  | 2564 | | | | |
|  | ส่วนที่มีหลักประกัน |  | ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน |  | รวม |  | ส่วนที่มีหลักประกัน |  | ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน |  | รวม |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก  สถาบันการเงิน | - |  | 820 |  | 820 |  | 150 |  | 850 |  | 1,000 |
| หุ้นกู้ | - |  | - |  | - |  | - |  | 1,028 |  | 1,028 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก  กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - |  | 4,453 |  | 4,453 |  | - |  | 3,975 |  | 3,975 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจาก  กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - |  | 1,804 |  | 1,804 |  | - |  | 782 |  | 782 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน  การเงิน | 1,100 |  | - |  | 1,100 |  | 1,100 |  | - |  | 1,100 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - |  | 2 |  | 2 |  | - |  | 7 |  | 7 |
| **รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย** | **1,100** |  | **7,079** |  | **8,179** |  | **1,250** |  | **6,642** |  | **7,892** |

| ***สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันหนี้สิน***  ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม*** |  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
|  |  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย |  | 623 |  | 623 |  | 623 |  | 623 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน |  | 11,437 |  | 11,156 |  | 4,713 |  | 4,536 |
| **รวม** |  | **12,060** |  | **11,779** |  | **5,336** |  | **5,159** |

*เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน*

ในเดือนกันยายน 2553 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 3,100 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นที่เหลือทั้งจำนวนภายใน 3 ปีนับจากวันที่ 17 กรกฎาคม 2562   
ต่อมาในเดือนกรกฎาคม 2565 กลุ่มบริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินดังกล่าว โดยเปลี่ยนระยะเวลาชำระคืนเงินต้นเป็นภายในวันที่ 17 กรกฎาคม 2567 และเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยตามที่ตกลงกัน ทั้งนี้  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ 2,532 ล้านบาท *(31 ธันวาคม 2564: 2,532 ล้านบาท)*

ในเดือนกันยายน 2564 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืม 1,100 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นที่เหลือทั้งจำนวนภายใน 2 ปีนับจากวันที่เบิกเงินกู้ยืม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ 1,100 ล้านบาท *(31 ธันวาคม 2564: 1,100 ล้านบาท)*

ในเดือนพฤศจิกายน 2565 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืม ภายในวงเงินไม่เกิน 300 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นตามจำนวนเงินและวันที่ที่กำหนดไว้ในตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ 200 ล้านบาท

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้กู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน คือ เงินฝากประจำซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 340 ล้านบาท *(2564: 410 ล้านบาท)*

## *อัตราดอกเบี้ยแท้จริงและการวัดมูลค่าใหม่ / การวิเคราะห์การครบกำหนดชำระ*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
|  |  |  | ระยะเวลาที่ครบกำหนดชำระ | | |  | | | |
|  | อัตราดอกเบี้ย |  |  |  | หลังจาก 1 ปีแต่ |  | รวมมูลค่าตาม |  | มูลค่า |
|  | ที่แท้จริง |  | ภายใน 1 ปี |  | ภายใน 5 ปี |  | บัญชี |  | ยุติธรรม |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* |  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 2.15 - 3.50 |  | 1,920 |  | 2,532 |  | 4,452 |  | 4,436 |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 2.75 |  | - |  | 1,804 |  | 1,804 |  | 1,804 |
| **รวม** |  |  | **1,920** |  | **4,336** |  | **6,256** |  | **6,240** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| หุ้นกู้ | 4.9 - 5.0 |  | 1,028 |  | - |  | 1,028 |  | 1,032 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 1.85 - 2.87 |  | 3,532 |  | 1,100 |  | 4,632 |  | 4,619 |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 2.75 |  | - |  | 782 |  | 782 |  | 782 |
| **รวม** |  |  | **4,560** |  | **1,882** |  | **6,442** |  | **6,433** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | |
|  |  |  | ระยะเวลาที่ครบกำหนดชำระ | | |  | | | |  |
|  | อัตราดอกเบี้ย |  | ภายใน 1 ปี |  | หลังจาก 1 ปีแต่ |  | รวมมูลค่าตาม |  | มูลค่า | |
|  | ที่แท้จริง |  |  |  | ภายใน 5 ปี |  | บัญชี |  | ยุติธรรม | |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* |  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 2.15 - 3.50 |  | 1,920 |  | - |  | 1,920 |  | 1,918 | |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 0.58, 2.75, THOR+2.06 |  | 4,453 |  | 1,804 |  | 6,257 |  | 6,257 | |
| **รวม** |  |  | **6,373** |  | **1,804** |  | **8,177** |  | **8,175** | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| หุ้นกู้ | 4.9 - 5.0 |  | 1,028 |  | - |  | 1,028 |  | 1,032 | |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 1.85 - 2.87 |  | 1,000 |  | 1,100 |  | 2,100 |  | 2,093 | |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | MLR-0.75 |  | 3,975 |  | 782 |  | 4,757 |  | 4,757 | |
| **รวม** |  |  | **6,003** |  | **1,882** |  | **7,885** |  | **7,882** | |

# **ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน**

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ | **15** |  | **21** |  | **15** |  | **21** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

***โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้***

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
| ***มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์*** | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | | 2564 |
|  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 21 |  | 21 |  | 21 | |  | 19 |
|  |  |  |  |  |  | |  |  |
| ***รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน*** |  |  |  |  |  | |  |  |
| ต้นทุนบริการปัจจุบัน | 3 |  | 2 |  | 3 | |  | 2 |
| ขาดทุนจากการโอนส่วนงาน | - |  | - |  | - | |  | 2 |
|  | 3 |  | 2 |  | 3 | |  | 4 |
| **รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น** |  |  |  |  |  | |  |  |
| ขาดทุนจากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย |  |  |  |  |  | |  |  |
| ข้อสมมติทางการเงิน | - |  | 4 |  | - | |  | 4 |
| * ผลประโยชน์จ่าย | (9) |  | (6) |  | (9) | |  | (6) |
|  |  |  |  |  |  | |  |  |
| **ณ วันที่ 31** ธันวาคม | **15** |  | **21** |  | **15** | |  | **21** |
|  |  |  |  |  |  | |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวมและ  งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| ***ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย*** | 2565 |  | 2564 |
|  | ***(ร้อยละ)*** | | |
| อัตราคิดลด | 1.6 |  | 1.6 |
| การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต | 5.0 |  | 5.0 |

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตรามรณะในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางมรณะ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ของกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็น 10 ปี

***การวิเคราะห์ความอ่อนไหว***

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่น ๆ คงที่

| ***ผลกระทบต่อภาระผูกพันของ*** |  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***โครงการผลประโยชน์*** |  | เพิ่มขึ้น |  | ลดลง |  | เพิ่มขึ้น |  | ลดลง |
|  |  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5) |  | (3) |  | 2 |  | (3) |  | 2 |
| การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1) |  | 2 |  | (3) |  | 2 |  | (3) |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5) |  | 3 |  | 3 |  | 2 |  | 3 |
| การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1) |  | 2 |  | 2 |  | 3 |  | 2 |

# **ทุนเรือนหุ้นและสำรอง**

***ส่วนเกินมูลค่าหุ้น***

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

**สำรองตามกฎหมาย**

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

**องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น**

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นประกอบด้วย ส่วนปรับปรุงจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อยและผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

# **ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้**

การดำเนินงานและรายได้หลักของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยไว้ในงบการเงินประจำปีล่าสุด รายได้หลักของกลุ่มบริษัทได้มาจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

*ส่วนงานภูมิศาสตร์*

บริษัทดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่าพื้นที่และบริการในประเทศไทยเท่านั้น

*ส่วนงานธุรกิจ*

ผู้บริหารพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมี 2 ส่วนงานที่รายงาน ซึ่งเป็นหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มบริษัทที่มีสินค้าและการบริการที่แตกต่างกัน

บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนงานธุรกิจ 2 ส่วนงาน ได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งประกอบด้วยโครงการพัฒนาที่ดินขายพร้อมบ้าน และโครงการอาคารชุดพักอาศัย และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพื้นที่และบริการ ซึ่งประกอบด้วยโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า

ผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานวัดโดยใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ของส่วนงาน ซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทผู้บริหารเชื่อว่าการใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ในการวัดผลการดำเนินงานนั้นเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้การกำหนดราคาระหว่างส่วนงานเป็นไปตามการซื้อขายตามปกติธุรกิจ

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลรายได้ที่ถูกจำแนกตามส่วนงานธุรกิจและจังหวะเวลาในการรับรู้รายได้

|  | **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย** | | |  | **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพื้นที่**  **และบริการ** | | |  | **รวม** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม*** | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | |
| ***ข้อมูลตามส่วนงานดำเนินงาน*** |  | | | | | | | | | | |
| รายได้จากลูกค้าภายนอก | 307 |  | 402 |  | 1,208 |  | 1,153 |  | 1,515 |  | 1,555 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | - |  | - |  | 113 |  | 89 |  | 113 |  | 89 |
| **รวมรายได้** | **307** |  | **402** |  | **1,321** |  | **1,242** |  | **1,628** |  | **1,644** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยรับ | 13 |  | 5 |  | 63 |  | 80 |  | 76 |  | 85 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 12 |  | 9 |  | 129 |  | 148 |  | 141 |  | 157 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| กำไรตามส่วนงานก่อนหัก ภาษีเงินได้ | 155 |  | 276 |  | 1,089 |  | 1,041 |  | 1,244 |  | 1,317 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ จุดเวลาใดเวลาหนึ่ง | 307 |  | 402 |  | - |  | - |  | 307 |  | 402 |
| ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง | - |  | - |  | 1,321 |  | 1,242 |  | 1,321 |  | 1,242 |
| **รวมรายได้** | **307** |  | **402** |  | **1,321** |  | **1,242** |  | **1,628** |  | **1,644** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2565 |  | 2564 |
|  | *(ล้านบาท)* | | |
| **กำไรหรือขาดทุน** |  |  |  |
| รวมกำไรก่อนภาษีเงินได้จากส่วนงานที่รายงาน | 1,244 |  | 1,317 |
| กำไรอื่น | 100 |  | 97 |
|  | 1,344 |  | 1,414 |
| ตัดรายการกำไรระหว่างส่วนงาน | (112) |  | (89) |
|  |  |  |  |
| จำนวนที่ไม่ได้ปันส่วน |  |  |  |
| กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ  อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 152 |  | (66) |
| ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่น | (434) |  | (468) |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม | 1 |  | 6 |
| **กำไรรวมก่อนภาษีเงินได้** | **951** |  | **797** |

***ลูกค้ารายใหญ่***

ในปี 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (กิจการที่เกี่ยวข้องกัน) เป็นเงินประมาณ 268 ล้านบาท *(2564: รายได้จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (กิจการที่เกี่ยวข้องกัน) 224 ล้านบาท)* ในงบการเงินรวมและ 179 ล้านบาท *(2564: 149 ล้านบาท)* ในงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งมาจากการให้เช่าอาคารสำนักงาน

*ยอดคงเหลือของหนี้สินที่เกิดจากสัญญา*

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของหนี้สินที่เกิดจากสัญญาในระหว่างปีมีดังนี้

|  | งบการเงินรวม | | |
| --- | --- | --- | --- |
|  | หนี้สินที่เกิดจากสัญญา | | |
|  | 2565 |  | 2564 |
|  | *(ล้านบาท)* | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | (0.40) |  | (0.20) |
| รับรู้เป็นรายได้ในระหว่างปี | 388.80 |  | 43.23 |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | (391.39) |  | (43.43) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** | **(2.99)** |  | **(0.40)** |

# **ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  |  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
|  |  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | |
| เงินเดือนค่าแรงและโบนัส |  | 110 |  | 132 |  | 43 |  | 60 |
| โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ |  | 3 |  | 2 |  | 3 |  | 4 |
| โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้ |  | 3 |  | 5 |  | 3 |  | 5 |
| สวัสดิการอื่น ๆ |  | 12 |  | 12 |  | 8 |  | 8 |
| **รวม** |  | **128** |  | **151** |  | **57** |  | **77** |

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

# **ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ**

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| ต้นทุนทางการเงิน | 141 |  | 157 |  | 116 |  | 116 |
| เงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์อื่น ของพนักงาน | 128 |  | 151 |  | 57 |  | 78 |
| ค่าสาธารณูปโภค | 142 |  | 122 |  | 14 |  | 9 |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | 152 |  | 127 |  | - |  | - |
| ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมอื่น | 137 |  | 136 |  | 122 |  | 115 |
| ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา | 31 |  | 26 |  | 7 |  | 7 |
| ค่าใช้จ่ายโฆษณา | 22 |  | 23 |  | 1 |  | 6 |
| **รวม** | **753** |  | **742** |  | **317** |  | **331** |

# **ภาษีเงินได้**

*ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| **ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน** |  |  |  |  |  |  |  |
| สำหรับปีปัจจุบัน | 100 |  | 109 |  | 2 |  | 1 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  |  |  |  |  |  |
| การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว | 97 |  | 61 |  | 32 |  | 15 |
| **รวมภาษีเงินได้** | **197** |  | **170** |  | **34** |  | **16** |

|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2565 | | | | |  | 2564 | | | | |
| ก่อน  ภาษีเงินได้ |  | รายได้(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ |  | สุทธิจาก  ภาษีเงินได้ |  | ก่อน  ภาษีเงินได้ |  | รายได้(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ |  | สุทธิจาก  ภาษีเงินได้ |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | |
| ***ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ขาดทุนจากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย | - |  | - |  | - |  | 4 |  | (1) |  | 3 |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | (34) |  | 7 |  | (27) |  | (44) |  | 9 |  | (35) |
| **รวม** | **(34)** |  | **7** |  | **(27)** |  | **(40)** |  | **8** |  | **(32)** |

|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2565 | | | | |  | 2564 | | | | |
| ก่อน  ภาษีเงินได้ |  | รายได้(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ |  | สุทธิจาก  ภาษีเงินได้ |  | ก่อน  ภาษีเงินได้ |  | รายได้(ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้ |  | สุทธิจาก  ภาษีเงินได้ |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | |
| ***ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ขาดทุนจากการประมาณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย | **-** |  | **-** |  | **-** |  | **4** |  | **(1)** |  | **3** |

***การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง***

|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2565 | | |  | 2564 | | |
|  | *อัตราภาษี* |  |  |  | *อัตราภาษี* |  |  |
|  | *(ร้อยละ)* |  | *(ล้านบาท)* |  | *(ร้อยละ)* |  | *(ล้านบาท)* |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม |  |  | 951 |  |  |  | 797 |
| จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ | *20* |  | 190 |  | *20* |  | 159 |
| ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่ม |  |  | (6) |  |  |  | (2) |
| รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี |  |  | (1) |  |  |  | (3) |
| ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี |  |  | 14 |  |  |  | 14 |
| ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็น   สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี |  |  | - |  |  |  | 2 |
| **รวม** | *21* |  | **197** |  | *21* |  | **170** |

|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2565 | | |  | 2564 | | |
|  | *อัตราภาษี* |  |  |  | *อัตราภาษี* |  |  |
|  | *(ร้อยละ)* |  | *(ล้านบาท)* |  | *(ร้อยละ)* |  | *(ล้านบาท)* |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม |  |  | 172 |  |  |  | 77 |
| จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ | *20* |  | 34 |  | *20* |  | 15 |
| ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่ม |  |  | 3 |  |  |  | (1) |
| ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี |  |  | (3) |  |  |  | 2 |
| **รวม** | *20* |  | **34** |  | *21* |  | **16** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| *ณ วันที่* ***31*** *ธันวาคม* | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
|  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | |
| **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี** | 77 |  | 82 |  | - |  | - |
| **หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี** | (1,756) |  | (1,657) |  | (928) |  | (896) |
|  | **(1,679)** |  | **(1,575)** |  | **(928)** |  | **(896)** |

|  | งบการเงินรวม | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี*** | สินทรัพย์ | | |  | หนี้สิน | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม*** | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
|  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | |
| รวม | 33 |  | 28 |  | (44) |  | (54) |
| การหักกลบรายการของภาษี | 44 |  | 54 |  | (1,712) |  | (1,603) |
| **สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้**  **รอการตัดบัญชีสุทธิ** | **77** |  | **82** |  | **(1,756)** |  | **(1,657)** |

|  | งบการเฉพาะกิจการ | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี*** | สินทรัพย์ | | |  | หนี้สิน | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม*** | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
|  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | |
| รวม | 3 |  | 4 |  | (931) |  | (900) |
| การหักกลบรายการของภาษี | (3) |  | (4) |  | 3 |  | 4 |
| **หนี้สินภาษีเงินได้**  **รอการตัดบัญชีสุทธิ** | **-** |  | **-** |  | **(928)** |  | **(896)** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | | | | | |
|  |  |  | **บันทึกเป็น (รายจ่าย) /รายได้ใน** | | |  |  |
|  | **ณ วันที่** |  | **กำไรหรือ** |  | **กำไรขาดทุน** |  | **ณ วันที่** |
| *ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี* | 1 **มกราคม** |  | **ขาดทุน** |  | **เบ็ดเสร็จอื่น** |  | 31 **ธันวาคม** |
|  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | |
| ***2565*** |  | | | | | | |
| *สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี* |  |  |  |  |  |  |  |
| **ลูกหนี้การค้า *(ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น)*** | 1 |  | (1) |  | - |  | - |
| **อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย** | 3 |  | - |  | - |  | 3 |
| **กำไรจากการขายสินทรัพย์ระหว่างกัน** | 1 |  | - |  | - |  | 1 |
| **รายได้ค่าบริการรับล่วงหน้า** | 7 |  | 1 |  | - |  | 8 |
| **ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน** | 4 |  | (1) |  | - |  | 3 |
| **การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์** | 8 |  | - |  | - |  | 8 |
| **ขาดทุนทางภาษี** | 4 |  | 1 |  | - |  | 5 |
| **ประมาณค่าซ่อมแซม บ้านและส่วนกลาง** | - |  | 1 |  | - |  | 1 |
| **เงินมัดจำ** | - |  | 4 |  | - |  | 4 |
| รวม | **28** |  | **5** |  | **-** |  | **33** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| *หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี* |  |  |  |  |  |  |  |
| **ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี** | (1) |  | 1 |  | - |  | - |
| **สินทรัพย์สิทธิการใช้** | (1) |  | (1) |  | - |  | (2) |
| **ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น** | (102) |  | - |  | (7) |  | (109) |
| **กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน** | (1,499) |  | (102) |  | - |  | (1,601) |
| รวม | **(1,603)** |  | **(102)** |  | **(7)** |  | **(1,712)** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| สุทธิ | **(1,575)** |  | **(97)** |  | **(7)** |  | **(1,679)** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | งบการเงินรวม | | | | | | |
|  |  |  | **บันทึกเป็น (รายจ่าย) /รายได้ใน** | | |  |  |
|  | **ณ วันที่** |  | **กำไรหรือ** |  | **กำไรขาดทุน** |  | **ณ วันที่** |
| *ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี* | 1 **มกราคม** |  | **ขาดทุน** |  | **เบ็ดเสร็จอื่น** |  | 31 **ธันวาคม** |
|  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | |
| ***2564*** |  | | | | | | |
| *สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี* |  |  |  |  |  |  |  |
| **ลูกหนี้การค้า *(ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น)*** | - |  | 1 |  | - |  | 1 |
| **อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย** | 3 |  | - |  | - |  | 3 |
| **กำไรจากการขายสินทรัพย์ระหว่างกัน** | 1 |  | - |  | - |  | 1 |
| **รายได้ค่าบริการรับล่วงหน้า** | 6 |  | 1 |  | - |  | 7 |
| **ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน** | 4 |  | (1) |  | 1 |  | 4 |
| **การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์** | 2 |  | 6 |  | - |  | 8 |
| **ขาดทุนทางภาษี** | 13 |  | (9) |  | - |  | 4 |
| รวม | **29** |  | **(2)** |  | **1** |  | **28** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| *หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี* |  |  |  |  |  |  |  |
| **ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี** | (1) |  | - |  | - |  | (1) |
| **สินทรัพย์สิทธิการใช้** | (1) |  | - |  | - |  | (1) |
| **ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น** | (93) |  | - |  | (9) |  | (102) |
| **กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน** | (1,441) |  | (58) |  | - |  | (1,499) |
| รวม | **(1,536)** |  | **(58)** |  | **(9)** |  | **(1,603)** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| สุทธิ | **(1,507)** |  | **(60)** |  | **(8)** |  | **(1,575)** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | | **บันทึกเป็น(รายจ่าย) /รายได้ใน** | | |  |  |
|  | **ณ วันที่** |  | | **กำไรหรือ** |  | **กำไรขาดทุน** |  | **ณ วันที่** |
|  | 1 **มกราคม** |  | | **ขาดทุน** |  | **เบ็ดเสร็จอื่น** |  | 31 **ธันวาคม** |
|  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | | |
| ***2565*** |  | | | | | | | |
| *สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี* |  |  |  | |  |  |  |  |
| **ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน** | 4 |  | (1) | |  | - |  | 3 |
|  |  |  |  | |  |  |  |  |
| *หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี* |  |  |  | |  |  |  |  |
| **กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน** | (900) |  | (31) | |  | - |  | (931) |
| รวม | **(900)** |  | **(31)** | |  | **-** |  | **(931)** |
|  |  |  |  | |  |  |  |  |
| **สุทธิ** | **(896)** |  | **(32)** | |  | **-** |  | **(928)** |
|  |  |  |  | |  |  |  |  |
| ***2564*** |  |  |  | |  |  |  |  |
| *สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี* |  |  |  | |  |  |  |  |
| **ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน** | 4 |  | (1) | |  | 1 |  | 4 |
|  |  |  |  | |  |  |  |  |
| *หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี* |  |  |  | |  |  |  |  |
| **ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี** | (1) |  | 1 | |  | - |  | - |
| **กำไรจากการปรับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน** | (885) |  | (15) | |  | - |  | (900) |
| รวม | **(886)** |  | **(14)** | |  | **-** |  | **(900)** |
|  |  |  |  | |  |  |  |  |
| สุทธิ | **(882)** |  | **(15)** | |  | **1** |  | **(896)** |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ของกลุ่มบริษัทจำนวน 11 ล้านบาท *(2564: 23 ล้านบาท)* ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะทยอยสิ้นสุดในระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2566 เนื่องจากฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาแล้วเห็นว่าอาจไม่ได้ใช้รายการดังกล่าวเพื่อหักกับกำไรทางภาษีในอนาคต

# **กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
|  | *(ล้านบาท/ล้านหุ้น)* | | | | | | |
| **กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ** |  |  |  |  |  |  |  |
| **ของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)** | **714** |  | **574** |  | **138** |  | **61** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว** | **6,500** |  | **6,500** |  | **6,500** |  | **6,500** |
| **กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน *(บาท)*** | **0.110** |  | **0.088** |  | **0.021** |  | **0.009** |

# **ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมและเครื่องมือทางการเงิน**

* 1. *ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม*

|  |  | | |  | | | | | **งบการเงินรวม** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | | | |  | | | มูลค่ายุติธรรม | | | | |
|  |  |  |  | |  | |  |  | ระดับ 1 |  | ระดับ 2 |  | ระดับ 3 |
|  |  |  |  | |  | |  |  |  |  | *(ล้านบาท)* |  |  |
| ***ณ 31 ธันวาคม 2565*** |  |  |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม*** | | | | | | | | |  |  |  |  |  |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารทุน | | | | | | | | | - |  | - |  | 650 |
|  |  |  |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม*** |  |  |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน |  |  |  | |  | |  |  | - |  | - |  | (820) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | | | | | | | - |  | - |  | (1,100) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน |  |  |  | |  | |  |  | - |  | - |  | (2,518) |
|  |  |  |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ณ 31 ธันวาคม 2564*** |  |  |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม*** |  |  |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารหนี้ | | | | | | | | | - |  | 40 |  | - |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารทุน | | | | | | | | | - |  | - |  | 615 |
|  | | | | | | | | |  |  |  |  |  |
|  | | | | | | | | |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม*** |  |  |  | |  | |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน |  |  |  | |  | |  |  | - |  | - |  | (1,000) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | | | | | | | - |  | - |  | (2,526) |
| หุ้นกู้ |  |  |  | |  | |  |  | - |  | (1,032) |  | - |

|  |  | | |  | | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | | |  | | มูลค่ายุติธรรม | | | | |
|  |  |  |  | |  | ระดับ 1 |  | ระดับ 2 |  | ระดับ 3 |
|  |  |  |  | |  | *(ล้านบาท)* | | | | |
| ***31 ธันวาคม 2565*** |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม*** |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน |  |  |  | |  | - |  | - |  | (820) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | | | | - |  | - |  | (1,100) |
|  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |
| ***31 ธันวาคม 2564*** |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |
| ***สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม*** |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารหนี้ | | | | | | - |  | 40 |  | - |
|  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม*** |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน |  |  |  | |  | - |  | - |  | (1,000) |
| หุ้นกู้ |  |  |  | |  | - |  | (1,032) |  | - |

บริษัทและบริษัทย่อยมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

1. สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้ เจ้าหนี้ เงินกู้ยืม และเงินให้กู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
2. หุ้นกู้ที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่ แสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย
3. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน แสดงมูลค่ายุติธรรมที่สะท้อนความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัท
4. เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยใช้แบบจำลองราคาในกรณีที่ไม่มีราคาตลาด
5. เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในความต้องการของตลาดที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนวัดมูลค่าโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่รายงาน

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน เช่น ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า มีมูลค่ายุติธรรมจากการที่เครื่องมือทางการเงินเหล่านี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

* 1. *รายการเคลื่อนไหวของตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาด*

|  | | **งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***ตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาด*** | | ณ วันที่  1 มกราคม |  | ซื้อ |  | | ขาย | |  | | ปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม | |  | | ณ วันที่  31 ธันวาคม | |
|  | | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | | | | | |
| ***2565*** | |  |  |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| ***สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน*** | |  |  |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า | |  |  |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | | 40.18 |  | 20.00 |  | | (60.00) | |  | | 0.03 | |  | | 0.21 | |
|  | |  |  |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| ***2564*** |  | |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| ***สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน*** |  | |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า |  | |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | 40.12 | |  | 70.00 | |  | | (70.00) | |  | | 0.06 | |  | | 40.18 | |

***การวิเคราะห์ความอ่อนไหว***

หากปัจจัยที่มีนัยสำคัญและไม่สามารถสังเกตได้ปัจจัยหนึ่งมีความเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ในขณะที่ปัจจัยอื่นคงที่มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 จะมีผลกระทบดังนี้

|  | งบการเงินรวม | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***ผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุน*** | ข้อสมมติเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 | ข้อสมมติลดลง  ร้อยละ 1 |  | ข้อสมมติเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 |  | ข้อสมมติลดลง  ร้อยละ 1 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | |
| ***31 ธันวาคม 2565*** |  |  |  |  |  |  |
| ***อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน*** |  |  |  |  |  |  |
| อัตราคิดลด | (972) | 1,143 |  | (312) |  | 389 |

*(ข.1) ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย*

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่ง ผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทเนื่องจากเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุข้อ 16) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ทำให้บริษัทและบริษัทย่อย มีความเสี่ยงต่ำจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยจึงไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

* 1. *นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางด้านการเงิน*

***กรอบการบริหารจัดการความเสี่ยง***

คณะกรรมการบริษัทของกลุ่มบริษัทมีความรับผิดชอบโดยรวมในการจัดให้มีและการควบคุมกรอบการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริษัทจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งรับผิดชอบในการพัฒนาและติดตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะรายงานการดำเนินการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

นโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทจัดทำขึ้นเพื่อระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญเพื่อกำหนดระดับความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมถึงควบคุมและติดตามความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ นโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยงได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของสภาวการณ์ในตลาดและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีเป้าหมายในการรักษาสภาพแวดล้อมการควบคุมให้เป็นระเบียบและมีประสิทธิผลโดยจัดให้มีการฝึกอบรมและกำหนดมาตรฐานและขั้นตอนในการบริหารเพื่อให้พนักงานทั้งหมดเข้าใจถึงบทบาทและภาระหน้าที่ของตน

คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลว่าผู้บริหารมีการติดตามการปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติและนโยบายการบริหารความเสี่ยงและทบทวนความเพียงพอของกรอบการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญอยู่ คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลโดยผ่านทางผู้ตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการทบทวนการควบคุมและวิธีการปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอและในกรณีพิเศษและจะรายงานผลที่ได้ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

*(ค.1) ความเสี่ยงด้านเครดิต*

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกลุ่มบริษัท หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกลุ่มบริษัท

(ค.1.1) ลูกหนี้การค้า

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงกำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่ แต่ละรายก่อนที่กลุ่มบริษัทจะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า กลุ่มบริษัทจะทบทวนอันดับความน่าเชื่อถือภายนอก งบการเงิน ข้อมูลของสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ ข้อมูลอุตสาหกรรมและหนังสือรับรองฐานะทางการเงินของธนาคารสำหรับบางกรณี วงเงินยอดขายจะกำหนดไว้สำหรับลูกค้าแต่ละรายและจะทบทวนเป็นรายไตรมาส ยอดขายที่เกินกว่าวงเงินดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับลูกหนี้แต่ละราย / กลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน รวมถึงการเรียกเก็บเงินมัดจำล่วงหน้า และสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสภาวะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกลุ่มบริษัทที่มีต่อสภาวะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกหนี้

กลุ่มบริษัทจำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้การค้าด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระสูงสุดที่ 3 เดือน

(ค.1.2) เงินลงทุนในตราสารหนี้

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าเงินลงทุนในตราสารหนี้ซึ่งวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ ดังนั้น ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่ คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งประเมินในระหว่างปีจำกัดอยู่ที่ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหรือ “ความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ” สำหรับตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาดโดยพิจารณาจากอันดับเครดิตที่อยู่ในระดับน่าลงทุน (Investment grade credit rating) จากหน่วยงานจัดอันดับเครดิตภายนอกที่มีการเผยแพร่ ตราสารอื่น ๆจะพิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำเมื่อความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้อยู่ในระดับต่ำ และ ผู้ออกตราสารมีความสามารถทางการเงินที่จะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาได้

(ค.1.3) เครื่องมือทางการเงิน และเงินฝากธนาคาร

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับยอดคงเหลือกับธนาคารและสถาบันการเงินที่ได้รับการอนุมัติแล้ว และอยู่ในวงเงินสินเชื่อที่กำหนด เนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคาร และสถาบันการเงิน ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ

*(ค.2) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง*

กลุ่มบริษัทกำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอในการจัดหาเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามีความเสี่ยงอยู่ในระดับต่ำ

ตารางต่อไปนี้แสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลบตามสัญญา

|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | กระแสเงินสดตามสัญญา | | | | |
|  | มูลค่า  ตามบัญชี |  | ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า |  | มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี |  | รวม |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565*** |  | | | | | | |
| ***หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์*** |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 4,452 |  | 1,920 |  | 2,532 |  | 4,452 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 219 |  | 219 |  | - |  | 219 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 138 |  | 5 |  | 133 |  | 138 |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 1,804 |  | - |  | 1,804 |  | 1,804 |
| เงินประกันการเช่าและบริการ | 209 |  | 133 |  | 76 |  | 209 |
| เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง | 19 |  | 19 |  | - |  | 19 |
|  | **6,841** |  | **2,296** |  | **4,545** |  | **6,841** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564*** |  | | | | | | |
| ***หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์*** |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 4,632 |  | 3,532 |  | 1,100 |  | 4,632 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 266 |  | 266 |  | - |  | 266 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 137 |  | 5 |  | 132 |  | 137 |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 782 |  | - |  | 782 |  | 782 |
| หุ้นกู้ | 1,028 |  | 1,028 |  | - |  | 1,028 |
| เงินประกันการเช่าและบริการ | 201 |  | 71 |  | 130 |  | 201 |
| เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง | 32 |  | 32 |  | - |  | 32 |
|  | **7,078** |  | **4,934** |  | **2,144** |  | **7,078** |

|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | กระแสเงินสดตามสัญญา | | | | |
|  | มูลค่า  ตามบัญชี |  | ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า |  | มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี |  | รวม |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565*** |  | | | | | | |
| ***หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์*** |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 1,920 |  | 1,920 |  | - |  | 1,920 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 85 |  | 85 |  | - |  | 85 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 2 |  | 1 |  | 1 |  | 2 |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 6,257 |  | 4,453 |  | 1,804 |  | 6,257 |
| เงินประกันการเช่าและบริการ | 17 |  | 8 |  | 9 |  | 17 |
| เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง | 8 |  | 8 |  | - |  | 8 |
|  | **8,289** |  | **6,475** |  | **1,814** |  | **8,289** |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564*** |  | | | | | | |
| ***หนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่อนุพันธ์*** |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 2,100 |  | 1,000 |  | 1,100 |  | 2,100 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 116 |  | 116 |  | - |  | 116 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 7 |  | 5 |  | 2 |  | 7 |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 4,757 |  | 3,975 |  | 782 |  | 4,757 |
| หุ้นกู้ | 1,028 |  | 1,028 |  | - |  | 1,028 |
| เงินประกันการเช่าและบริการ | 10 |  | 6 |  | 4 |  | 10 |
| เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง | 11 |  | 11 |  | - |  | 11 |
|  | **8,029** |  | **6,141** |  | **1,888** |  | **8,029** |

*(ค.3) ความเสี่ยงด้านตลาด*

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงที่มีมูลค่ายุติธรรมหรือกระแสเงินสดในอนาคตของเครื่องเมือทางการเงินจะมีความผันผวน เนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของราคาตลาด ความเสี่ยงด้านตลาดมีดังนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

# **การบริหารจัดการทุน**

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของนักลงทุน เจ้าหนี้และตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอ

# **ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน**

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2565 |  | 2564 |  | 2565 |  | 2564 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| ***ภาระผูกพันของรายจ่ายฝ่ายทุน*** |  |  |  |  |  |  |  |
| สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้ |  |  |  |  |  |  |  |
| อาคารและงานระบบสาธารณูปโภค | 38 |  | 26 |  | 30 |  | 18 |
| สัญญาโครงการอสังหาริมทรัพย์  ระหว่างการพัฒนา | 45 |  | 57 |  | - |  | - |
| **รวม** | **83** |  | **83** |  | **30** |  | **18** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ภาระผูกพันอื่น ๆ*** |  |  |  |  |  |  |  |
| สัญญาบริการ | 75 |  | 112 |  | 16 |  | 26 |
| หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร | 19 |  | 19 |  | 7 |  | 7 |
| **รวม** | **94** |  | **131** |  | **23** |  | **33** |

# **คดีฟ้องร้อง**

ในเดือนตุลาคม 2563 บริษัทย่อยถูกฟ้องร้องในคดีแพ่งจากผู้ฟ้องซึ่งเป็นนิติบุคคลหนึ่ง (ผู้ฟ้อง) โดยฟ้องขอให้ชำระเงินค่าเสียหายในฐานความผิดสัญญาจ้างทำของ ค่าบริการที่ค้างชำระเป็นจำนวนเงิน 5.8 ล้านบาท ศาลได้นัดชี้สองสถานกำหนดแนวทางพิจารณาคดีและนัดไกล่เกลี่ยในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2564 โดยให้คู่ความนำผู้มีอำนาจในการตัดสินใจมาร่วมในวันไกล่เกลี่ยและนัดสืบพยานทั้งสองฝ่ายในเดือนมีนาคม 2565 ต่อมาในเดือนเมษายน 2565 บริษัทย่อยได้ตกลงจ่ายให้แก่ผู้ฟ้องเป็นจำนวน 4.8 ล้านบาท

ในเดือนมิถุนายน 2564 บริษัทย่อยถูกฟ้องร้องในคดีแพ่งจากผู้ฟ้องซึ่งเป็นนิติบุคคลหนึ่ง (ผู้ฟ้อง) โดยฟ้องขอให้ชำระเงินค่าเสียหายในฐานความผิดสัญญา ติดตามเอาทรัพย์คืนเป็นจำนวนเงิน 31 ล้านบาท ศาลได้มีการกำหนดวันนัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีหรือสืบพยานโจทก์ในเดือนพฤษภาคม 2565 ต่อมาในเดือนมิถุนายน 2565 บริษัทย่อยได้ตกลงจ่ายให้แก่ผู้ฟ้องเป็นจำนวน 15.15 ล้านบาท

ในเดือนธันวาคม 2564 บริษัทย่อยถูกฟ้องร้องในคดีแพ่งจากผู้ฟ้องซึ่งเป็นนิติบุคคลหนึ่ง (ผู้ฟ้อง) โดยฟ้องขอให้ชำระเงินค่าเสียหายในฐานความผิดสัญญาจ้างทำของ และเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 2 ล้านบาท ศาลได้มีการกำหนดวันนัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีหรือสืบพยานโจทก์ในเดือนพฤษภาคม 2565 ทั้งสองฝ่ายได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความ ต่อมาในเดือนกรกฎาคม 2565 บริษัทย่อยได้ตกลงจ่ายให้แก่ผู้ฟ้องเป็นจำนวน 1.45 ล้านบาท

ในเดือนตุลาคม 2564 บริษัทย่อยถูกฟ้องร้องในคดีแพ่งจากผู้ฟ้องซึ่งเป็นนิติบุคคลหนึ่ง (ผู้ฟ้อง) โดยฟ้องขอให้ชำระเงินค่าเสียหายในฐานความผิดสัญญาการเช่า และเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนเงิน 51 ล้านบาท ศาลได้มีการกำหนดวันนัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีหรือสืบพยานโจทก์ในเดือนมีนาคม 2566 ทั้งนี้ตามความเห็นของฝ่ายบริหารและฝ่ายกฎหมายของกลุ่มบริษัท พิจารณาว่าปัจจุบันยังไม่มีความเป็นไปได้ที่กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายชำระค่าเสียหาย จึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินจากคดีดังกล่าว

# **การจัดประเภทรายการใหม่**

รายการบางรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินสำหรับปี 2565 เพื่อวัตถุประสงค์ในการเปรียบเทียบ ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนองบการเงินสำหรับปี 2565 ดังนี้

|  |  | 2564 | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | งบการเงินรวม | | | | |
|  |  | ก่อนจัดประเภทใหม่ |  | จัดประเภทใหม่ |  | หลังจัดประเภทใหม่ |
|  |  | *(ล้านบาท)* | | | | |
| ***งบแสดงฐานะการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินหมุนเวียน*** |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน |  | 782 |  | (782) |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินไม่หมุนเวียน*** |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน |  | - |  | 782 |  | 782 |
|  |  |  |  | **-** |  |  |

|  |  | 2564 | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | |
|  |  | ก่อนจัดประเภทใหม่ |  | จัดประเภทใหม่ |  | หลังจัดประเภทใหม่ |
|  |  | *(ล้านบาท)* | | | | |
| ***งบแสดงฐานะการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินหมุนเวียน*** |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน |  | 4,757 |  | (782) |  | 3,975 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินไม่หมุนเวียน*** |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน |  | - |  | 782 |  | 782 |
|  |  |  |  | **-** |  |  |

การจัดประเภทรายการใหม่นี้เนื่องจากผู้บริหารเห็นว่ามีความเหมาะสมกับธุรกิจของกลุ่มบริษัทมากกว่า