หมายเหตุ สารบัญ

1. ข้อมูลทั่วไป
2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4. บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
6. ลูกหนี้การค้า
7. ลูกหนี้อื่น
8. โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา
9. เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า
10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย
11. เงินลงทุนระยะยาวอื่น
12. ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
15. สิทธิการเช่าที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
16. หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
17. เจ้าหนี้การค้า
18. เจ้าหนี้อื่น
19. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
20. ทุนเรือนหุ้น
21. ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
22. รายได้อื่น
23. ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน
24. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ
25. ต้นทุนทางการเงิน
26. ภาษีเงินได้
27. กำไรต่อหุ้น
28. เงินปันผล

หมายเหตุ สารบัญ

1. เครื่องมือทางการเงิน
2. ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
3. คดีฟ้องร้อง
4. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
5. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้
6. การจัดประเภทรายการใหม่

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2563

1. **ข้อมูลทั่วไป**

บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2539 โดยมีที่อยู่จดทะเบียนของบริษัทตั้งอยู่ที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

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

บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย โดยรายละเอียดบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 9 และ 10

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

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดย สภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

มาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับได้มีการออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่1 มกราคม 2562 การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ซึ่งไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัททั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง *รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า* (“TFRS 15”) เป็นครั้งแรกแทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 เรื่อง *รายได้* (“TAS 18”) มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 เรื่อง *สัญญาก่อสร้าง* (“TAS 11”) และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง รายละเอียดของนโยบายการบัญชีได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3 (ต)

กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 โดยใช้วิธีปรับปรุงย้อนหลัง ดังนั้นกลุ่มบริษัทจะถือปฏิบัติตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการทุกงวดที่แสดงเปรียบเทียบ

ตาม TFRS 15 กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการ ด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับ และมีการใช้วิจารณญาณในการพิจารณาการรับรู้รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม เกี่ยวกับการพิจารณาว่ารายการค้าที่กลุ่มบริษัททำรายการในลักษณะการเป็นตัวแทนมากกว่าการเป็นตัวการหรือไม่ โดยพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทควบคุมสินค้าก่อนส่งมอบให้กับลูกค้าหรือไม่ ในขณะที่ TAS 18 กลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามีความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของในสินค้า การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวส่งผลให้รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหารและต้นทุนจากการให้บริการศูนย์อาหารลดลงเท่ากันซึ่งแสดงในรายได้จากการให้เช่าและบริการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวนเงิน 16 ล้านบาท *(2561: 21 ล้านบาท)* ตามลำดับ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงิน

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทำงบการเงินนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 33

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

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

| ชื่อบริษัท | ลักษณะธุรกิจ | อัตราร้อยละของการถือหุ้น | |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | 2562 | 2561 |
|  |  | ร้อยละ | ร้อยละ |
| **ถือหุ้นโดยบริษัทฯ** |  |  |  |
| บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | 100.00 |
| บริษัท เบ็ล แอสเซทส์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | 100.00 |
| บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | 100.00 |
| บริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด | บริษัทเพื่อการลงทุน | 100.00 | 100.00 |
| บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด | ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | 100.00 |
| **ถือหุ้นโดยบริษัทพระราม 9 สแควร์ จำกัด** |  |  |  |
| บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด | ธุรกิจโรงแรม | 99.99 | 99.99 |

การจัดทำงบการเงินรวม ณ วันที่เกิดการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ มีหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

งบการเงินนี้จัดทำเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท

1. *การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ*

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่จะส่งผลให้ต้องมีการปรับปรุงที่มีสาระสำคัญในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในปีบัญชีถัดไป ได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อต่อไปนี้

|  |  |
| --- | --- |
| หมายเหตุข้อ 19 | การวัดมูลค่าภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เกี่ยวกับข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย |
| หมายเหตุข้อ 26 | การรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้ การคาดการณ์กำไรทางภาษีในอนาคตที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีไปใช้ประโยชน์ |

# **นโยบายการบัญชีที่สำคัญ**

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอดังต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

1. ***เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม***

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและ บริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

*บริษัทย่อย*

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

*ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม*

ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ

การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่ไม่ทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุมจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นรายการในส่วนของเจ้าของ

*การสูญเสียการควบคุม*

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของเจ้าของที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

*ส่วนได้เสียในเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย*

ส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย ประกอบด้วยส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญโดยมีอำนาจเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานแต่ไม่ถึงระดับที่จะควบคุมหรือควบคุมร่วมในนโยบายดังกล่าว การร่วมค้าเป็นการร่วมการงานที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมร่วมในการงานนั้น โดยมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้นมากกว่าการมีสิทธิในสินทรัพย์และภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการงานนั้น

ส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้าบันทึกบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการ ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวมจนถึงวันที่กลุ่มบริษัทสูญเสียความมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญ หรือการควบคุมร่วม

*การตัดรายการในงบการเงินรวม*

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้าถูกตัดรายการกับเงินลงทุนเท่าที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกิจการที่ถูกลงทุนนั้น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มีหลักฐานการด้อยค่าเกิดขึ้น

1. ***เงินตราต่างประเทศ***

*รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ*

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงาน แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งบันทึกตามเกณฑ์ราคาทุนเดิม แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในงวดบัญชีนั้น

1. ***เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด***

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภท  
เผื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

1. ***ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น***

ลูกหนี้รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา หากกลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ก่อนที่จะมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทน จำนวนสิ่งตอบแทนนั้นจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิจากค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญและขาดทุนจากการด้อยค่า ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

1. ***โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา***

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาคือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนา  
เพื่อการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคือราคาขายโดยประมาณหักด้วยต้นทุนที่เกิดขึ้นในการขาย

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะ  
เพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนารวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

1. ***เงินลงทุน***

*เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า*

เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

*เงินลงทุนในตราสารทุนอื่น*

เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ใช่หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดแสดงในราคาทุนหักขาดทุนจากการด้อยค่า

*การจำหน่ายเงินลงทุน*

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทจำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

1. ***อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน***

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนและวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเองรวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์โดยจัดประเภทไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการจัดประเภทใหม่ถือเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต่อไป

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

1. ***ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์***

*การรับรู้และการวัดมูลค่า*

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันจะบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

*การจัดประเภทไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน*

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้องวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

*ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง*

ต้นทุนในการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

*ค่าเสื่อมราคา*

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแทนอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

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

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

1. ***สินทรัพย์ไม่มีตัวตน***

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นๆ ที่กลุ่มบริษัทซื้อมาและมีอายุการใช้งานจำกัด วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

*รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการ*

รายจ่ายภายหลังการรับรู้รายการจะรับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต โดยรวมเป็นสินทรัพย์ที่สามารถระบุได้ที่เกี่ยวข้องนั้น ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

*ค่าตัดจำหน่าย*

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์สำหรับปีปัจจุบันและปีเปรียบเทียบแสดงได้ดังนี้

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

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์ และ มูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชีและปรับปรุงตามความเหมาะสม

1. ***สิทธิการเช่า***

สิทธิการเช่าแสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

*ค่าตัดจำหน่าย*

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

1. ***การด้อยค่า***

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่นอน หรือยังไม่พร้อมใช้งาน จะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปีในช่วงเวลาเดียวกัน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิด เงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึงมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่นจะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

*การกลับรายการด้อยค่า*

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการ เมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินอื่น ๆ ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน   
ณ ทุกวันที่ที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าจะถูกกลับรายการเพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่ามาก่อน

1. ***หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย***

หนี้สินประเภทมีดอกเบี้ยแสดงในราคาทุน

1. ***เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น***

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

1. ***หนี้สินที่เกิดจากสัญญา***

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ซึ่งมีภาระผูกพันที่จะต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้รับชำระหรือมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนที่เรียกคืนไม่ได้จากลูกค้าก่อนที่กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

1. ***ผลประโยชน์ของพนักงาน***

โครงการสมทบเงิน

*ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ*

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

*ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อน ๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน*

*การคำนวณภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้นั้นจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาตเป็นประจำทุกปี โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ผลจากการคำนวณอาจทำให้กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์เกิดขึ้น ซึ่งการรับรู้เป็นสินทรัพย์จะใช้มูลค่าปัจจุบันของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่มีในรูปของการได้รับคืนในอนาคตจากโครงการหรือการหักการสมทบเข้าโครงการในอนาคต ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจได้มีการพิจารณาถึงความต้องการเงินทุนขั้นต่ำสำหรับโครงการต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัท*

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

*เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือ กำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัท รับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น*

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

*ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุมานที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล*

1. ***ประมาณการหนี้สิน***

*ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุมานที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน อันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ  
 และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบัน ก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลา ที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน*

1. ***การวัดมูลค่ายุติธรรม***

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางด้านการเงิน

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา กลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่ารวมถึงการจัดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

ประเด็นปัญหาของการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญจะถูกรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัท

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

1. ***รายได้***

รายได้รับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่ม และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้าและส่วนลดตามปริมาณ

*การให้เช่า*

รายได้ค่าเช่าจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

*การให้บริการ*

รายได้การให้บริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่บริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า และส่วนลดตามปริมาณ รายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง เมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว

*การขายอสังหาริมทรัพย์*

รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้โอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้วเมื่องานก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้า ซึ่งถือเป็นหนี้สินตามสัญญาแสดงไว้เป็นเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าในงบแสดงฐานะการเงิน

การลงทุน

*รายได้จากการลงทุนประกอบด้วยเงินปันผลและดอกเบี้ยรับจากการลงทุนและเงินฝากธนาคาร โดยเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัท มีสิทธิได้รับเงินปันผล และดอกเบี้ยรับบันทึกในกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง*

1. ***ค่าใช้จ่าย***

ค่าใช้จ่ายบันทึกในกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

1. ***ต้นทุนทางการเงิน***

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง สินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

1. ***สัญญาเช่าดำเนินงาน***

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญาตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

1. ***ภาษีเงินได้***

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้  
ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจหรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่ามีผลบังคับใช้ ณ วันที่ในรายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจาก  
ผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า หากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่  
กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่ามีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

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

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษี  
เงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนั้นกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว กำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตต้องพิจารณาถึงการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น กำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตหลังปรับปรุงการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่พิจารณาจากแผนธุรกิจของแต่ละบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัทแล้วอาจมีจำนวนไม่เพียงพอที่จะบันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้ทั้งจำนวน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

1. ***กำไรต่อหุ้น***

กลุ่มบริษัทแสดงกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับหุ้นสามัญ กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญที่ปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่าย และผลกระทบของตราสารที่อาจเปลี่ยนเป็นหุ้นสามัญปรับลดทั้งหมดและสิทธิซื้อหุ้นสามัญ

1. ***บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน***

**บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกลุ่มบริษัท หรือบุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกลุ่มบริษัท หรือกลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น**

1. ***รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน***

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรง

# **บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

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

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

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

| **รายการ** | **นโยบายการกำหนดราคา** |
| --- | --- |
|  |  |
| รายได้ค่าบริหารโครงการ | อัตราที่ตกลงร่วมกัน |
| รายได้ค่าบริหารการขาย | อัตราที่ตกลงร่วมกัน |
| รายได้ค่าเช่า | อัตราที่ตกลงร่วมกัน |
| รายได้ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ | อัตราที่ตกลงร่วมกัน |
| รายได้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | อัตราที่ตกลงร่วมกัน |
| รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | อัตราที่ตกลงร่วมกัน |
| รายได้จากการขายอุปกรณ์ | ต้นทุนบวกกำไรส่วนเพิ่ม |
| ดอกเบี้ยรับ | อัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำของเงินกู้ลบด้วยร้อยละ 0.5 และ 0.75  และอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.25 |
| รายได้อื่น | ตามอัตราตกลงร่วมกัน |
| เงินปันผลรับ | ตามจำนวนประกาศจ่าย |
| ค่าเช่าและค่าบริการ | อัตราที่ตกลงร่วมกัน |
| ค่าบริการงานก่อสร้าง | อัตราที่ตกลงร่วมกัน |
| ค่าเบี้ยประกันจ่าย | อัตราที่ตกลงร่วมกัน |
| ดอกเบี้ยจ่าย | อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 6 เดือนบวกด้วยร้อยละ 2  และอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 6 เดือนบวกด้วยร้อยละ 0.25  และอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำของเงินกู้ลบด้วยอัตรา 0.5 ถึง 1.5 |

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม*** | 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | 2561 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| **บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด** |  |  |  |  |  |  |  |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 56,494 |  | - |  | 55,060 |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทใหญ่** |  |  |  |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยจ่าย | 2,718 |  | - |  | 2,718 |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าบริหารโครงการ | - |  | - |  | 53,562 |  | 41,999 |
| รายได้ค่าบริหารการขาย | - |  | - |  | 19,522 |  | 8,217 |
| ดอกเบี้ยรับ | - |  | - |  | 270,662 |  | 319,458 |
| ดอกเบี้ยจ่าย | - |  | - |  | 92,979 |  | 137,682 |
| รายได้จากการขายอุปกรณ์ | - |  | - |  | - |  | 31,722 |
| รายได้ขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - |  | - |  | - |  | 7,485 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทร่วม** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าเช่า | 234,482 |  | 224,724 |  | 163,743 |  | 104,706 |
| รายได้ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ | 32,849 |  | 21,032 |  | 22,644 |  | 14,271 |
| รายได้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | 17,192 |  | 16,500 |  | - |  | - |
| ค่าเช่าและค่าบริการ | 17,189 |  | 24,482 |  | 17,189 |  | 24,482 |
| เงินปันผลรับ | - |  | - |  | 52,993 |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **การร่วมค้า** |  |  |  |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยรับ | 131,800 |  | 259,676 |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าเช่า | 20,771 |  | 3,095 |  | 37 |  | - |
| รายได้ค่าบริหารโครงการ | - |  | 17,401 |  | - |  | 17,401 |
| รายได้ค่าบริหารการขาย | - |  | 1,316 |  | - |  | 1,316 |
| รายได้อื่น | 8 |  | - |  | - |  | - |
| ค่าเบี้ยประกัน | - |  | 1,711 |  | - |  | 1,711 |
| ค่าบริการงานก่อสร้าง | - |  | 57,898 |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กรรมการและผู้บริหาร** |  |  |  |  |  |  |  |
| ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร |  |  |  |  |  |  |  |
| ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน | 38,661 |  | 29,391 |  | 37,186 |  | 27,954 |

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | 2561 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***ลูกหนี้การค้า*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 49,745 |  | 33,979 |
| บริษัทร่วม | 30,993 |  | 11,546 |  | 17,246 |  | 5,746 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 21,832 |  | 18,976 |  | 20,706 |  | 18,338 |
| **รวม** | **52,825** |  | **30,522** |  | **87,697** |  | **58,063** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ลูกหนี้อื่น*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 54,340 |  | 230,409 |
| บริษัทร่วม | 42,216 |  | 143,475 |  | 27,300 |  | 109,158 |
| **รวม** | **42,216** |  | **143,475** |  | **81,640** |  | **339,567** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สิทธิการเช่าที่ดิน*** |  |  |  |  |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **97,527** |  | **105,905** |  | **-** |  | **-** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เงินประกันการเช่าและบริการ  (แสดงภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น)*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทร่วม | **3,074** |  | **6,265** |  | **3,074** |  | **6,265** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ดอกเบี้ยค้างรับ*** |  |  |  |  |  |  |  |
| ***(แสดงภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น)*** |  |  |  |  |  |  |  |
| การร่วมค้า | **393,557** |  | **129,957** |  | **-** |  | **-** |

|  | | **อัตราดอกเบี้ย** |  | | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะยาว-การร่วมค้า* | | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  | | ณ วันที่  1 มกราคม | |  | | เพิ่มขึ้น | | |  | | ลดลง |  | | ณ วันที่  31 ธันวาคม | | |
|  | | *(ร้อยละต่อปี)* |  | | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | | | | | |
| ***2562*** | |  |  | |  | | | | | | | | | | | | | | |
| ***เงินให้กู้ยืมระยะยาว*** | |  |  | |  | | | | | | | | | | | | | | |
| การร่วมค้า | | MLR - 0.5 |  | | 4,583,000 | |  | | 2,505 | | |  | | - |  | | 4,585,505 | | |
| *หัก* ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าสะสมที่เกินกว่ามูลค่าของเงินลงทุน | |  |  | | (409,765) | |  | | (4,594) | | |  | | - |  | | (414,359) | | |
| *หัก* ตัดรายการดอกเบี้ยระหว่างกัน | |  |  | | - | |  | | (131,800) | | |  | | - |  | | (131,800) | | |
| **สุทธิ** | |  |  | | **4,173,235** | |  | |  | | |  | |  |  | | **4,039,346** | | |
|  | |  | |  | |  | | | | | | | | | | | | |
| ***2561*** |  | | |  | |  | | | | | | | | | | | | |
| ***เงินให้กู้ยืมระยะยาว*** |  | | |  | |  | | | | | | | | | | | | |
| การร่วมค้า | MLR - 0.5 | | |  | | 4,451,000 | |  | | 132,000 |  | | - | | |  | | 4,583,000 |
| *หัก* ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าสะสมที่เกินกว่ามูลค่าของเงินลงทุน |  | | |  | | (147,235) | |  | | - |  | | (262,530) | | |  | | (409,765) |
| **สุทธิ** |  | | |  | | **4,303,765‬** | |  | |  |  | |  | | |  | | **4,173,235** |

|  | **อัตราดอกเบี้ย** |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย* | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  | ณ วันที่  1 มกราคม |  | | | เพิ่มขึ้น |  | | ลดลง | |  | | ณ วันที่  31 ธันวาคม | |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* |  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | | | |
| ***2562*** |  |  |  | | | | | | | | | | | | |
| ***เงินให้กู้ยืมระยะสั้น*** |  |  |  | | | | | | | | | | | | |
| บริษัทย่อย | MLR - 0.5, 5.25 |  | 1,352,153 |  | | | 1,081,847 |  | | (931,664) | |  | | 1,502,336 | |
|  |  |  |  |  | | |  |  | |  | |  | |  | |
| ***เงินให้กู้ยืมระยะยาว*** |  |  |  |  | | |  |  | |  | |  | |  | |
| บริษัทย่อย | MLR - 0.75 |  | 4,707,306 |  | | | 490,549 |  | | (220,288) | |  | | 4,977,567 | |
|  |  |  |  | | | | | | | | | | | | | |
| ***2561*** |  |  |  | | | | | | | | | | | | | |
| ***เงินให้กู้ยืมระยะสั้น*** |  |  |  | | | | | | | | | | | | | |
| บริษัทย่อย | MLR - 0.5, 5.25 |  | 1,232,000 | |  | 272,153 | | |  | | (152,000) | |  | | 1,352,153 | | |
|  |  |  |  | |  |  | | |  | |  | |  | |  | | |
| ***เงินให้กู้ยืมระยะยาว*** |  |  |  | |  |  | | |  | |  | |  | |  | | |
| บริษัทย่อย | MLR - 0.75 |  | 4,305,869 | |  | 401,437‬ | | |  | | - | |  | | 4,707,306 | | |

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | 2561 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| **เ*จ้าหนี้การค้า*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 137,007 |  | 119,305 |
| บริษัทร่วม | 155 |  | - |  | 155 |  | - |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 602 |  | 82,651 |  | 449 |  | - |
| **รวม** | **757** |  | **82,651** |  | **137,611** |  | **119,305** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เจ้าหนี้อื่น*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทร่วม | 33,753 |  | 494 |  | - |  | 474 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 11,445 |  | - |  | 11,372 |  | - |
| **รวม** | **45,198** |  | **494** |  | **11,372** |  | **474** |
| ***เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน*** |  |  |  |  |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **42,293** |  | **42,448** |  | **457** |  | **-** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทร่วม | 5,177,188 |  | 5,400,833 |  | 4,061,942 |  | 4,210,649 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | - |  | 2,406 |  | - |  | - |
| **รวม** | **5,177,188** |  | **5,403,239** |  | **4,061,942** |  | **4,210,649** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เงินประกันการเช่าและบริการ*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | **-** |  | **-** |  | **130** |  | **130** |

|  |  | **อัตราดอกเบี้ย** |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืม* |  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  | ณ วันที่  1 มกราคม |  | เพิ่มขึ้น |  | ลดลง |  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |
|  |  | *(ร้อยละต่อปี)* |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***2562*** |  |  |  |  | | | | | | |
| ***เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก*** |  |  |  |  | | | | | | |
| บริษัทใหญ่ |  | MLR - 0.75 |  | - |  | 502,718 |  | (331,973) |  | 170,745 |

|  |  | **อัตราดอกเบี้ย** |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืม* |  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  | ณ วันที่  1 มกราคม |  | เพิ่มขึ้น |  | ลดลง |  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |
|  |  | *(ร้อยละต่อปี)* |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***2562*** |  |  |  |  | | | | | | |
| ***เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก*** |  |  |  |  | | | | | | |
| บริษัทย่อย |  | MLR - 0.5, - 1.5,  Fixed deposit rate 6M + 2, + 0.25 |  | 2,919,832 |  | 1,132,570 |  | (1,004,715) |  | 3,047,687 |
| บริษัทใหญ่ |  | MLR - 0.75 |  | - |  | 502,718 |  | (331,973) |  | 170,745 |
| **รวม** |  |  |  | **2,919,832** |  |  |  |  |  | **3,218,432** |
|  |  |  |  |  | | | | | | |
| ***2561*** |  |  |  |  | | | | | | |
| ***เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก*** |  |  |  |  | | | | | | |
| บริษัทย่อย |  | MLR - 0.5,  MLR – 1.0, 5 |  | 1,261,610 |  | 1,708,222 |  | (50,000) |  | 2,919,832 |

**ภาระผูกพันที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีภาระผูกพันในการจ่ายค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสิทธิการใช้พื้นที่กับบริษัท ซุปเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด และบริษัท ซีเคเอส โฮลดิ้ง จำกัด คิดเป็นจำนวนเงินรวม 282 ล้านบาท *(31 ธันวาคม 2561: 286 ล้านบาท)* สัญญาดังกล่าวสิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2593 และมิถุนายน 2572 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

|  | **งบการเงินรวม** | | |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2562 |  | 2561 |
|  | *(พันบาท)* | | |
| ***จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น***  ***ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้*** |  |  |  |
| ภายในหนึ่งปี | 4,380 |  | 4,094 |
| หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี | 19,170 |  | 18,510 |
| หลังจากห้าปี | 258,675 |  | 263,715 |
| **รวม** | **282,225** |  | **286,319** |

***สัญญาสำคัญที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน***

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

*สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารโครงการ*

บริษัทได้ทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารโครงการกับบริษัทย่อย โดยให้บริการงานบริหารการก่อสร้างและการดำเนินงานเป็นระยะเวลา 1 ปี โดยมีรายได้จากค่าบริหารการก่อสร้างในอัตราร้อยละ 2 ของความคืบหน้าในการก่อสร้างและรายได้จากผลการดำเนินงานในอัตราร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงาน

*สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์*

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

*สัญญากู้ยืมเงิน*

บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้ามีสัญญากู้ยืมเงินระหว่างกันวงเงินรวม 4,950 ล้านบาท โดยคิดอัตราดอกเบี้ยขั้นต่ำของเงินกู้ลบด้วยร้อยละ 0.5 ต่อปี และสามารถเรียกชำระเงินคืนได้ทันที

*สัญญาบริการ*

บริษัททำสัญญาบริการกับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เพื่อเป็นที่ปรึกษาในการบริหารงานและวางนโยบายต่างๆ ตลอดจนเสนอแนะแนวทางที่เป็นประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ โดยมีระยะเวลาตามสัญญารวม 2 ปี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2562 ในอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

# **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด**

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | 2561 |
|  | ***(พันบาท)*** | | | | | | |
| เงินสดในมือ | 100 |  | 81 |  | 33 |  | 21 |
| เงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก | 51,133 |  | 178,287 |  | 35,045 |  | 47,622 |
| **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด** | **51,233** |  | **178,368** |  | **35,078** |  | **47,643** |

# **ลูกหนี้การค้า**

|  | |  | |  | **งบการเงินรวม** | | |  | | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | |  | | 2562 |  | 2561 |  | 2562 | |  | 2561 |
|  |  | |  | | *(พันบาท)* | | | | | | | |
| **กิจการที่เกี่ยวข้องกัน** |  | |  | |  |  |  |  |  | |  |  |
| ยังไม่ครบกำหนดชำระ |  | |  | | 28,291 |  | 10,823 |  | 23,504 | |  | 16,574 |
| เกินกำหนดชำระ |  | |  | |  |  |  |  |  | |  |  |
| น้อยกว่า 3 เดือน |  | |  | | 1,989 |  | 8,775 |  | 30,224 | |  | 14,469 |
| 3 - 6 เดือน |  | |  | | 3 |  | 5,422 |  | - | |  | 9,647 |
| 6 - 12 เดือน |  | |  | | 3,478 |  | 5,502 |  | 14,931 | |  | 14,028 |
| มากกว่า 12 เดือน |  | |  | | 19,064 |  | - |  | 19,038 | |  | 3,345 |
|  |  | |  | | **52,825** |  | **30,522** |  | **87,697** | |  | **58,063** |
|  |  | |  | |  |  |  |  |  | |  |  |

|  | |  | |  | **งบการเงินรวม** | | |  | | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | |  | | 2562 |  | 2561 |  | 2562 | |  | 2561 |
|  |  | |  | | *(พันบาท)* | | | | | | | |
| **บุคคลและกิจการอื่น** |  | |  | |  |  |  |  |  | |  |  |
| ยังไม่ครบกำหนดชำระ |  | |  | | 10,175 |  | 20,623 |  | 400 | |  | 3,317 |
| เกินวันครบกำหนดชำระ : |  | |  | |  |  |  |  |  | |  |  |
| ไม่เกิน 3 เดือน |  | |  | | 18,343 |  | 16,121 |  | 1,623 | |  | 297 |
| 3 - 6 เดือน |  | |  | | 909 |  | 1,569 |  | 41 | |  | 4 |
| 6 - 12 เดือน |  | |  | | 539 |  | 5,035 |  | - | |  | 646 |
| มากกว่า 12 เดือน |  | |  | | 3,350 |  | 59,810 |  | 3,277 | |  | 59,208 |
|  |  | |  | | **33,316** |  | **103,158** |  | **5,341** | |  | **63,472** |
| *หัก* ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ |  | |  | | (2,257) |  | (59,204) |  | (2,257) | |  | (58,234) |
| **สุทธิ** |  | |  | | **31,059** |  | **43,954** |  | **3,084** | |  | **5,238** |
|  |  | |  | |  |  |  |  |  | |  |  |
| **รวม** |  | |  | | **83,884** |  | **74,476** |  | **90,781** | |  | **63,301** |

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัท มีระยะเวลาตั้งแต่ 5 วัน ถึง 30 วัน

# **ลูกหนี้อื่น**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  |  | 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | 2561 |
|  |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ลูกหนี้กรมสรรพากร |  | 248,032 |  | - |  | 248,032 |  | - |
| รายได้ค้างรับ |  | 76,346 |  | 179,007 |  | 96,316 |  | 88,592 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา |  | 22,058 |  | 28,107 |  | 2,985 |  | 45 |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า |  | 13,999 |  | 13,569 |  | 8,747 |  | 5,886 |
| อื่น ๆ |  | 5,728 |  | 47,865 |  | 1,732 |  | 80,206 |
|  |  | **366,163** |  | **268,548** |  | **357,812** |  | **174,729** |
| *หัก* ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ |  | (2,940) |  | (13,235) |  | (2,940) |  | (13,235) |
| **รวม** |  | **363,223** |  | **255,313** |  | **354,872** |  | **161,494** |

# **โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา**

|  |  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | 2561 |
|  |  | ***(พันบาท)*** | | | | | | |
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา |  | 817,974 |  | 791,839 |  | 623,563 |  | 623,563 |
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว |  | 136,076 |  | 218,512 |  | - |  | - |
| **รวม** |  | **954,050** |  | **1,010,351** |  | **623,563** |  | **623,563** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาระหว่างปี |  | 25,362 |  | - |  | - |  | - |
| อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม  *(ร้อยละต่อปี)* |  | 4.52 |  | - |  | - |  | - |
|  | |  | | | | | | |
| **ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายและได้รวมในบัญชีต้นทุนขาย** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| * ต้นทุนขาย |  | 112,322 |  | 73,069 |  | - |  | - |

# **เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | 2561 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| **บริษัทร่วม** |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 773,442 |  | 735,957 |  | 683,774 |  | 736,909 |
| ลดมูลค่าเงินลงทุน | - |  | (53,135) |  | - |  | (53,135) |
| ส่วนแบ่งกำไรสุทธิจากเงินลงทุน |  |  |  |  |  |  |  |
| ในบริษัทร่วม | 71,010 |  | 90,620 |  | - |  | - |
| รายได้เงินปันผล | (52,993) |  | - |  | - |  | - |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** | **791,459** |  | **773,442** |  | **683,774** |  | **683,774** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  | **งบการเงินรวม** | | |
|  |  |  |  |  | 2562 |  | 2561 |
|  |  |  |  |  | *(พันบาท)* | | |
| **การร่วมค้า** |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม |  |  |  |  | - |  | - |
| ส่วนแบ่งขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในการร่วมค้า |  |  |  |  | 4,594 |  | 262,530 |
| กลับรายการส่วนแบ่งขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน |  |  |  |  |  |  |  |
| ในการร่วมค้าที่เกินกว่ามูลค่าของเงินลงทุน |  |  |  |  | (4,594) |  | (262,530) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** |  |  |  |  | **-** |  | **-** |

|  | |  |  | | | | งบการเงินรวม | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ลักษณะธุรกิจ | | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ | | |  | | ทุนชำระแล้ว | | |  | ราคาทุน | | |  | มูลค่าตาม  วิธีส่วนได้เสีย | | |  | มูลค่ายุติธรรมสำหรับหลักทรัพย์จดทะเบียนฯ | | |  | เงินปันผลรับ  สำหรับปี | | | |
|  |  | | 2562 |  | 2561 |  | | 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | 2561 | |
|  |  | | *(ร้อยละ)* | | |  | | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***บริษัทร่วม*** |  | |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุน |  | |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| ในสิทธิการเช่า |  | |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| อสังหาริมทรัพย์ |  | |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| อาคารสำนักงาน | ทรัสต์เพื่อ | |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| จีแลนด์ | การลงทุน | | 15 |  | 15 |  | | 4,558,489 |  | 4,558,489 |  | 683,774 |  | 683,774 |  | 791,459 |  | 773,442 |  | 997,038 |  | 884,591 |  | 52,993 |  | - | |
|  |  | |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| ***การร่วมค้า (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)*** | | |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| บริษัท เบย์วอเตอร์ | พัฒนา | |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| จำกัด | อสังหาริมทรัพย์ | | 50 |  | 50 |  | | 10,000 |  | 10,000 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - |  | - | |
|  |  | |  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| **รวม** |  | |  |  |  |  | |  |  |  |  | **683,774** |  | **683,774** |  | **791,459** |  | **773,442** |  |  |  |  |  | **52,993** |  | - | |

บริษัทร่วมและการร่วมค้าทั้งหมดจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีเงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาที่เปิดเผยต่อสาธารณชน

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

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

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

ในเดือนกุมภาพันธ์ พฤษภาคม สิงหาคม และตุลาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (กองทรัสต์) ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.2109 บาทต่อหน่วยทรัสต์ 0.2059 บาทต่อหน่วยทรัสต์ 0.1320 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และ 0.1600 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ตามลำดับ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 354.3 ล้านบาท โดยบริษัทได้รับเงินจากการลดทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 53.1 ล้านบาท ในระหว่างปี 2561

เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (“กองทรัสต์ GLANDRT”) รับทราบกำหนดการโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ GLANDRT ให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์ CPNREIT”) และการเพิกถอนออกจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของหลักทรัพย์ GLANDRT อีกทั้งยังมีมติให้กองทรัสต์ GLANDRT เลิกกอง ชำระบัญชี ลดทุน และเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้แล้วเสร็จภายในเดือนเมษายน 2563

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

*บริษัทร่วมและการร่วมค้า*

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่รวมอยู่ในงบการเงินของบริษัทร่วมและการร่วมค้า ปรับปรุงด้วยการปรับมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และความแตกต่างของนโยบายการบัญชี การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปดังกล่าวกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในกิจการเหล่านี้

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

|  | 2562 |  | 2561 |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(ล้านบาท)* | | |
| **บริษัทร่วม** |  | | |
| รายได้ | 701 |  | 701 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (ร้อยละ 100) | 493 |  | 624 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมตามส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท | 74 |  | 94 |
|  |  |  |  |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | 485 |  | 470 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 5,541 |  | 5,484 |
| หนี้สินหมุนเวียน | (95) |  | (162) |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | (1,118) |  | (1,119) |
| สินทรัพย์สุทธิ | 4,813 |  | 4,673 |
| สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ) | 15% |  | 15% |
| สินทรัพย์สุทธิส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัท | 722 |  | 701 |
| การตัดกำไรระหว่างกัน | 70 |  | 72 |
| **มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทร่วม** | **792** |  | **773** |

| **การร่วมค้า** |  | | |
| --- | --- | --- | --- |
| รายได้ | - |  | - |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (ร้อยละ 100) | (9) |  | (525) |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมตามส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท | (5) |  | (263) |
|  |  |  |  |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | 9,216 |  | 8,695 |
| หนี้สินหมุนเวียน | (789) |  | (9,429) |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | (9,171) |  | - |
| **สินทรัพย์สุทธิ** | **(744)** |  | **(734)** |
| สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ) | 50% |  | 50% |
| สินทรัพย์สุทธิส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัท | (372) |  | (367) |
| การตัดกำไรระหว่างกัน | (42) |  | (43) |
| **มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในการร่วมค้า** | **(414)** |  | **(410)** |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทแสดงส่วนแบ่งขาดทุนสะสมที่เกินกว่ามูลค่าของเงินลงทุนจำนวน 546.1 ล้านบาท *(2561: 409.8 ล้านบาท)* เป็นรายการหักออกจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการร่วมค้าในงบแสดงฐานะทางการเงินรวม

# **เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  |  | 2562 |  | 2561 |
|  |  | *(พันบาท)* | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม |  | 6,017,375 |  | 6,017,375 |
| เพิ่มขึ้น |  | 800,000 |  | - |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** |  | **6,817,375** |  | **6,017,375** |

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

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

|  |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ลักษณะธุรกิจ | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ | | |  | ทุนชำระแล้ว | | | |  | วิธีราคาทุน | | | | | |  | | เงินปันผลรับ | | | | | | |
|  |  | 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | 2561 | |  | 2562 |  | | 2561 | |  | | 2562 | |  | | 2561 | |
|  |  | *(ร้อยละ)* | | |  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***บริษัทย่อย*** |  |  | | |  |  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***บริษัทย่อยทางตรง*** |  |  | | |  |  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| บริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 79.57 |  | 79.57 |  | 2,064,261 |  | | 2,064,261 |  | 1,920,104 | |  | | 1,920,104 | |  | | - | |  | | - | |
| บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด | ให้เช่าและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 93.09 |  | 93.09 |  | 1,900,000 |  | | 1,900,000 |  | 1,771,016 | |  | | 1,771,016 | |  | | - | |  | | - | |
| บริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 |  | 100.00 |  | 1,800,000 |  | | 1,800,000 |  | 1,765,464 | |  | | 1,765,464 | |  | | - | |  | |  | |
| บริษัท เบ็ล แอสเซทส์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 |  | 100.00 |  | 11,000 |  | | 11,000 |  | 11,000 | |  | | 11,000 | |  | | - | |  | | - | |
| บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้  แมเนจเม้นท์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 |  | 100.00 |  | 1,300,000 |  | | 500,000 |  | 1,333,791 | |  | | 533,791 | |  | | - | |  | | - | |
| บริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด | ลงทุนในบริษัทอื่น | 100.00 |  | 100.00 |  | 6,000 |  | | 6,000 |  | 6,000 | |  | | 6,000 | |  | | - | |  | | - | |
| บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด | ผู้จัดการกองทรัสต์ | 100.00 |  | 100.00 |  | 10,000 |  | | 10,000 |  | 10,000 | |  | | 10,000 | |  | | - | |  | | - | |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| ***บริษัทย่อยทางอ้อม*** |  |  |  |  |  |  |  | |  |  |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด | โรงแรม | 100.00 |  | 100.00 |  | 16,000 |  | | 16,000 |  | - | |  | | - | |  | | - | |  | | - | |
| **รวม** |  |  |  |  |  |  |  | |  |  | **6,817,375** | |  | | **6,017,375** | |  | | **-** | |  | | **-** | |

บริษัทย่อยทั้งหมดจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

บริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาที่เปิดเผยต่อสาธารณชน

# **เงินลงทุนระยะยาวอื่น**

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

# **ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม**

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยแต่ละรายของกลุ่มบริษัทที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 31 ธันวาคม 2562 | | | | |
|  | บริษัท เบ็ล  ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด |  | บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด |  | รวม |
|  | *(พันบาท)* | | |  |  |
| ร้อยละของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 20.4% |  | 6.9% |  |  |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | 2,703,911 |  | 561,484 |  |  |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 709,439 |  | 6,822,448 |  |  |
| หนี้สินหมุนเวียน | (331,750) |  | (470,766) |  |  |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | (78,726) |  | (3,136,429) |  |  |
| **สินทรัพย์สุทธิ** | 3,002,874 |  | 3,776,737 |  |  |
| มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสีย  ที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 613,487 |  | 260,888‬ |  | 874,375 |
|  |  |  |  |  |  |
| รายได้ | 443,031 |  | 1,758,356 |  |  |
| กำไรสำหรับปี | 109,003 |  | 1,129,298 |  |  |
| **กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม** | 109,003 |  | 1,129,298 |  |  |
| กำไรที่แบ่งให้กับส่วนได้เสีย  ที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 22,269 |  | 78,007‬ |  | **100,276** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  | 31 ธันวาคม 2562 | | | | |
|  | บริษัท เบ็ล  ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด |  | บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด |  |  |
|  | *(พันบาท)* | | |  |  |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | 262,793 |  | 718,989 |  |  |
| กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน | 75,803 |  | (635,154) |  |  |
| กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน  (เงินปันผลที่จ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม: ไม่มี) | (383,006) |  | (129,136) |  |  |
| **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ** | (44,410) |  | (45,301) |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 31 ธันวาคม 2561 | | | | |
|  | บริษัท เบ็ล  ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด |  | บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด |  | รวม |
|  | *(พันบาท)* | | |  |  |
| ร้อยละของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 20.4% |  | 6.9% |  |  |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | 2,906,290 |  | 441,800 |  |  |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 815,448 |  | 6,091,367 |  |  |
| หนี้สินหมุนเวียน | (617,959) |  | (1,077,734) |  |  |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | (209,909) |  | (2,807,994) |  |  |
| **สินทรัพย์สุทธิ** | 2,893,870 |  | 2,647,439 |  |  |
| มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสีย  ที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 591,214 |  | 182,885 |  | 774,099 |
|  |  |  |  |  |  |
| รายได้ | 515,055 |  | 978,619 |  |  |
| กำไรสำหรับปี | 211,884 |  | 456,029 |  |  |
| **กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม** | **211,884** |  | **456,029** |  |  |
| กำไรที่แบ่งให้กับส่วนได้เสีย  ที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 43,284 |  | 31,502 |  | 74,786 |
|  | 31 ธันวาคม 2561 | | | | |
|  | บริษัท เบ็ล  ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด |  | บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด |  |  |
|  | ***(****พันบาท****)*** | | |  |  |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | 140,317 |  | 317,650 |  |  |
| กระแสเงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน | 33,318 |  | (157,851) |  |  |
| กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรม  จัดหาเงิน (เงินปันผลที่จ่ายให้กับ  ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม: ไม่มี) | (272,754) |  | (203,900) |  |  |
| **เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ** | (99,119) |  | (44,101) |  |  |

# **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

|  |  | งบการเงินรวม | | |  | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 2562 |  | 2561 |  | | 2562 | |  | | 2561 | |
|  |  | ***(พันบาท)*** | | | | | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม |  | 21,445,905 |  | 20,901,348 | |  | | 10,267,448 | |  | | 10,027,334 |
| เพิ่มขึ้น |  | 14,840 |  | 242,006 | |  | | 11,794 | |  | | 12,488 |
| จำหน่าย |  | - |  | - | |  | | (7) | |  | | (7,485) |
| ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่ง  ของต้นทุน |  | 70,702 |  | 56,317 | |  | | - | |  | | - |
| รับโอนจากโครงการอสังหาริมทรัพย์  ระหว่างการพัฒนา |  | - |  | 7,485 | |  | | - | |  | | - |
| โอน/ปรับปรุง |  | (135,591) |  | (38,297) | |  | | - | |  | | - |
| กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม |  | 713,477 |  | 277,046 | |  | | 103,678 | |  | | 235,111 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** |  | **22,109,333** |  | **21,445,905** | |  | | **10,382,913** | |  | | **10,267,448** |

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ ที่ดิน โครงการสำนักงานให้เช่า และที่ดินรอการพัฒนา

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม*** | 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | 2561 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| ***จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน*** |  |  |  |  |  | | |
| รายได้ค่าเช่า | 1,262 |  | 1,204 |  | 349 |  | 301 |
| รายได้อื่น |  |  |  |  |  |  |  |
| * กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม | 713 |  | 277 |  | 104 |  | 253 |
| ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา |  |  |  |  |  |  |  |
| * อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่า | 18 |  | 8 |  | 3 |  | 5 |

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม*** | 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | 2561 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| ***จำนวนเงินขั้นต่ำที่จะได้รับในอนาคตจากสัญญาให้เช่า***  ***ดำเนินงาน*** |  | | |  |  |  |  |
| ภายใน 1 ปี | 619 |  | 373 |  | 29 |  | 14 |
| 1-5 ปี | 674 |  | 170 |  | 23 |  | 21 |
| หลังจาก 5 ปี | 115 |  | 115 |  | 112 |  | 115 |
| **รวม** | **1,408** |  | **658** |  | **164** |  | **150** |

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

**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 2562 สรุปได้ดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | **ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม**  **เมื่ออัตราตามข้อสมมติเพิ่มขึ้น** |
| อัตราคิดลด | ร้อยละ 9 - 11 | ร้อยละ 9.0 - 10.0 | มูลค่ายุติธรรมลดลง |
| อัตราการใช้พื้นที่ (ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของสินทรัพย์) | ร้อยละ 60 - 100 | ร้อยละ 60 - 98 | มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น |
| อัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อเดือน (ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของสินทรัพย์) | 475 - 1,450  บาทต่อตารางเมตร | 675 - 1,075  บาทต่อตารางเมตร | มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น |
| ราคาที่ดิน  (ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของสินทรัพย์) | 30,000 – 1,270,000  บาทต่อตารางวา | 30,000 – 1,270,000  บาทต่อตารางวา | มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น |

# **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ที่ดิน |  | อาคารและงานระบบ |  | อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง |  | ยานพาหานะ |  | สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง |  | รวม |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | |
| **ราคาทุน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 | 339,321 |  | 11,207 |  | 152,691 |  | 18,645 |  | 59,674 |  | 581,538 |
| เพิ่มขึ้น | - |  | - |  | 1,881 |  | 659 |  | 8,298 |  | 10,838 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ**  **1 มกราคม 2562** | **339,321** |  | **11,207** |  | **154,572** |  | **19,304** |  | **67,972** |  | **592,376** |
| เพิ่มขึ้น | - |  | 785 |  | 604 |  | - |  | 188 |  | 1,577 |
| โอน | - |  | 521 |  | (559) |  | - |  | - |  | (38) |
| จำหน่าย | - |  | - |  | (10,075) |  | (9,479) |  | (76) |  | (19,630) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562** | **339,321** |  | **12,513** |  | **144,542** |  | **9,825** |  | **68,084** |  | **574,285** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ค่าเสื่อมราคา*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 | - |  | 3,198 |  | 62,833 |  | 13,681 |  | - |  | 79,712 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | - |  | 1,066 |  | 10,851 |  | 1,846 |  | - |  | 13,763 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ**  **1 มกราคม 2562** | **-** |  | **4,264** |  | **73,684** |  | **15,527** |  | **-** |  | **93,475** |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | - |  | 760 |  | 7,952 |  | 1,691 |  | - |  | 10,413 |
| โอน | - |  | 113 |  | (113) |  | - |  | - |  | - |
| จำหน่าย | - |  | - |  | (9,920) |  | (8,163) |  | - |  | (18,093) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562** | **-** |  | **5,137** |  | **71,603** |  | **9,055** |  | **-** |  | **85,795** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***มูลค่าสุทธิตามบัญชี*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561** | **339,321** |  | **6,943** |  | **80,888** |  | **3,777** |  | **67,972** |  | **498,901** |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562** | **339,321** |  | **7,376** |  | **72,939** |  | **770** |  | **68,084** |  | **488,490** |

|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | อาคารและงานระบบ |  | อุปกรณ์และเครื่องตกแต่ง |  | ยานพาหนะ |  | สินทรัพย์ระหว่างติดตั้ง |  | รวม | |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | |
| **ราคาทุน** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 | - |  | 38,352 |  | 7,789 |  | 32,304 |  | 78,445 | |
| เพิ่มขึ้น | - |  | 272 |  | 659 |  | 3,484 |  | 4,415 | |
| จำหน่าย | - |  | - |  | - |  | (28,839) |  | (28,839) | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ**  **1 มกราคม 2562** | **-** |  | **38,624** |  | **8,448** |  | **6,949** |  | **54,021** | |
| เพิ่มขึ้น | 785 |  | 599 |  | - |  | - |  | 1,384 | |
| โอน | 521 |  | (521) |  | - |  | - |  | - | |
| จำหน่าย | - |  | (8,541) |  | (3,499) |  | - |  | (12,040) | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562** | **1,306** |  | **30,161** |  | **4,949** |  | **6,949** |  | **43,365** | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| ***ค่าเสื่อมราคา*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 | - |  | 26,330 |  | 7,011 |  | - |  | 33,341 | |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | - |  | 3,736 |  | 2 |  | - |  | 3,738 | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ**  **1 มกราคม 2562** | **-** |  | **30,066** |  | **7,013** |  | **-** |  | **37,079** | |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 34 |  | 1,732 |  | 561 |  | - |  | 2,327 | |
| โอน | 113 |  | (113) |  | - |  | - |  | - | |
| จำหน่าย | - |  | (8,424) |  | (3,149) |  | - |  | (11,573) | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562** | **147** |  | **23,261** |  | **4,425** |  | **-** |  | **27,833** | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| ***มูลค่าสุทธิตามบัญชี*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561** | **-** |  | **8,558** |  | **1,435** |  | **6,949** |  | **16,942** | |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562** | **1,159** |  | **6,900** |  | **524** |  | **6,949** |  | **15,532** | |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์จำนวนหนึ่ง ซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าว มีจำนวนเงินประมาณ 49 ล้านบาท *(2561: 41 ล้านบาท)*

# **สิทธิการเช่าที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

|  | **งบการเงินรวม** | | |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2562 |  | 2561 |
|  | *(พันบาท)* | | |
| สิทธิการเช่าที่ดิน | 221,000 |  | 221,000 |
| *หัก* ค่าตัดจำหน่ายสะสม | (64,265) |  | (59,105) |
| **สุทธิ** | **156,735** |  | **161,895** |
| *หัก* ค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ | (59,208) |  | (55,990) |
| **รวม** | **97,527** |  | **105,905** |

สิทธิการเช่าที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นค่าเช่าที่ดินที่บริษัทย่อยแห่งหนึ่งจ่ายล่วงหน้าให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันสองแห่งตามสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาดังกล่าวมีอายุรวม 43 ปี โดยจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2593

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงรวมอยู่ในต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการมีดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | 2561 |
|  | ***(พันบาท)*** | | | | | | |
| สินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า | **97,527** |  | **105,905** |  | **-** |  | **-** |

# **16 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย**

|  | งบการเงินรวม | | | | |  | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2562 |  | | 2561 | |  | | 2562 |  | 2561 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | |
| ***ส่วนที่หมุนเวียน*** |  |  |  | |  | |  | |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 1,370,000 |  | 520,000 | |  | | 1,370,000 | |  | 520,000 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 170,745 |  | - | |  | | 3,218,432 | |  | 2,919,832 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว |  |  |  | |  | |  | |  |  |
| ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - |  | 522,869 | |  | | - | |  | - |
| หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1,399,081 |  | - | |  | | 1,399,081 | |  | - |
| **รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยส่วนที่หมุนเวียน** | **2,939,826** |  | **1,042,869** | |  | | **5,987,513** | |  | **3,439,832** |
|  |  |  |  | |  | |  | |  |  |
| ***ส่วนที่ไม่หมุนเวียน*** |  |  |  | |  | |  | |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 2,531,906 |  | 3,322,044 | |  | | - | |  | - |
| หุ้นกู้ระยะยาว | 2,446,330 |  | 3,842,061 | |  | | 2,446,330 | |  | 3,842,061 |
| **รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยส่วนที่ไม่หมุนเวียน** | **4,978,236** |  | **7,164,105** | |  | | **2,446,330** | |  | **3,842,061** |
| **รวม** | **7,918,062** |  | **8,206,974** | |  | | **8,433,843** | |  | **7,281,893** |

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | 2561 |
|  | ***(พันบาท)*** | | | | | | |
| ครบกำหนดภายในหนึ่งปี | 2,939,826 |  | 1,042,869 |  | 5,987,513 |  | 3,439,832 |
| ครบกำหนดหลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี | 4,978,236 |  | 7,164,105 |  | 2,446,330 |  | 3,842,061 |
| **รวม** | **7,918,062** |  | **8,206,974** |  | **8,433,843** |  | **7,281,893** |

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยส่วนที่มีหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดของหลักประกันซึ่งเป็นสินทรัพย์ดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันหนี้สิน* | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
| *ณ วันที่* ***31*** *ธันวาคม* | 2562 |  | 2561 |  | | 2562 |  | 2561 |
|  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | | |
| โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | 624 |  | 834 |  | 624 | |  | 624 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 10,907 |  | 12,930 |  | 4,514 | |  | 4,104 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 403 |  | 387 |  | - | |  | - |
| สิทธิการเช่า | 98 |  | 106 |  | - | |  | - |
| **รวม** | **12,032** |  | **14,257** |  | **5,138** | |  | **4,728** |

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน คือ เงินฝากประจำซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อยได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 2,068 ล้านบาท *(2561: 1,138 ล้านบาท)*

***เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน***

## 

ในเดือนกันยายน 2553 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 3,100 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นที่เหลือทั้งจำนวนภายใน 3 ปีนับจากวันที่ 17 กรกฎาคม 2562 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ 2,532 ล้านบาท *(2561: 3,100 ล้านบาท)*

***หุ้นกู้***

หุ้นกู้ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 เป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ (ยกเว้นชุดที่ 2 ถึง 5 ที่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้) และไม่สามารถไถ่ถอนก่อนครบกำหนด มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติอนุมัติการออกและเสนอขายตราสารหนี้ดังกล่าวโดยมีรายละเอียดดังนี้

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

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

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

## *อัตราดอกเบี้ยแท้จริงและการวัดมูลค่าใหม่ / การวิเคราะห์การครบกำหนดชำระ*

|  |  |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | ระยะเวลาที่ครบกำหนดชำระ | | |  | | | |  | | |
|  | อัตราดอกเบี้ย |  | ภายใน 1 ปี |  | หลังจาก 1 ปีแต่ |  | รวมมูลค่าตาม |  | มูลค่า | | | |
|  | ที่แท้จริง |  |  |  | ภายใน 5 ปี |  | บัญชี |  | ยุติธรรม | | | |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* |  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | | |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | | |
| หุ้นกู้ | 4.8 - 5.1 |  | 1,399,081 |  | 2,446,330 |  | 3,845,411 |  | 3,904,650 | | | |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 2.8 - 3.15 |  | 1,370,000 |  | 2,531,906 |  | 3,901,906 |  | 1,367,494 | | | |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 2.98 |  | 170,745 |  | - |  | 170,745 |  | 170,745 | | | |
| **รวม** |  |  | **2,939,826** |  | **4,978,236** |  | **7,918,062** |  | **5,442,889** | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  |
| หุ้นกู้ | 4.8 - 5.1 |  | - |  | 3,842,061 |  | 3,842,061 |  | 3,839,233 | | | |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 3.7 - 4.31 |  | 1,042,862 |  | 3,322,044 |  | 4,364,913 |  | 1,078,893 | | | |
| **รวม** |  |  | **1,042,862** |  | **7,164,105** |  | **8,206,974** |  | **4,918,126** | | | |

|  |  |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | ระยะเวลาที่ครบกำหนดชำระ | | |  | | | |  | | |
|  | อัตราดอกเบี้ย |  | ภายใน 1 ปี |  | หลังจาก 1 ปีแต่ |  | รวมมูลค่าตาม |  | มูลค่า | | | |
|  | ที่แท้จริง |  |  |  | ภายใน 5 ปี |  | บัญชี |  | ยุติธรรม | | | |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* |  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | | |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | | |
| หุ้นกู้ | 4.8-5.1 |  | 1,399,081 |  | 2,446,330 |  | 3,845,411 |  | 3,904,650 | | | |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 2.8 - 3.15 |  | 1,370,000 |  | - |  | 1,370,000 |  | 1,367,494 | | | |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 1.25 – 3.15 |  | 3,218,432 |  | - |  | 3,218,432 |  | 3,218,432 | | | |
| **รวม** |  |  | **5,987,513** |  | **2,446,330** |  | **8,433,843** |  | **8,490,576** | | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |  |
| หุ้นกู้ | 4.8-5.1 |  | - |  | 3,842,061 |  | 3,842,061 |  | 3,839,233 | | | |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 3.7 |  | 520,000 |  | - |  | 520,000 |  | 525,802 | | | |
| เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 5.75 |  | 2,919,832 |  | - |  | 2,919,832 |  | 2,919,832 | | | |
| **รวม** |  |  | **3,439,832** |  | **3,842,061** |  | **7,281,893** |  | **7,284,867** | | | |

# **17 เจ้าหนี้การค้า**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | 2561 |
|  | *(****พันบาท****)* | | | | | | |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 757 |  | 82,651 |  | 137,611 |  | 119,305 |
| กิจการอื่น | 255,006 |  | 263,996 |  | 23,853 |  | 38,812 |
| **รวม** | **255,763** |  | **346,647** |  | **161,464** |  | **158,117** |

# **18 เจ้าหนี้อื่น**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  | 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | 2561 |
|  | *(****พันบาท****)* | | | | | | |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 58,890 |  | 321,483 |  | 50,227 |  | 115,359 |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย | 39,660 |  | 41,493 |  | 39,183 |  | 38,727 |
| เงินรับล่วงหน้าจากการขายสินทรัพย์ | 35,198 |  | 35,198 |  | 35,198 |  | 35,198 |
| เงินประกันค้างจ่าย | 9,371 |  | - |  | 1,829 |  | - |
| อื่น ๆ | 19,208 |  | 177,158 |  | 4,279 |  | 9,961 |
| **รวม** | **162,327** |  | **575,332** |  | **130,716** |  | **199,245** |

# **19 ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน**

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | 2561 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| **งบแสดงฐานะการเงิน** |  |  |  |  |  |  |  |
| **ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ** | | | |  |  |  |  |
| **ผลประโยชน์หลังออกจากงาน** | | | |  |  |  |  |
| โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ | **19,473** |  | **17,627** |  | **17,239** |  | **15,969** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | 2561 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม*** |  |  |  |  |  |  |  |
| **งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ** |  |  |  |  |  |  |  |
| **รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน** |  |  |  |  |  |  |  |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน |  |  |  |  |  |  |  |
| **โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้** | **5,244** |  | **2,575** |  | **4,668** |  | **2,326** |

***โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้***

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตาม***  ***โครงการผลประโยชน์*** | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|  | 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | | 2561 |
|  | ***(พันบาท)*** | | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 17,627 |  | 15,554 |  | 15,969 | |  | 14,145 |
|  |  |  |  |  |  | |  |  |
| **รับรู้ในกำไรขาดทุน** |  |  |  |  |  | |  |  |
| ต้นทุนบริการปัจจุบัน | 4,799 |  | 2,233 |  | 4,271 | |  | 2,019 |
| ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน | 445 |  | 342 |  | 397 | |  | 307 |
|  | 5,244 |  | 2,575 |  | 4,668 | |  | 2,326 |
| ผลประโยชน์จ่าย | (3,398) |  | (502) |  | (3,398) | |  | (502) |
|  |  |  |  |  |  | |  |  |
| **ณ วันที่ 31** ธันวาคม | **19,473** |  | **17,627** |  | **17,239** | |  | **15,969** |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | งบการเงินรวมและ  งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| ***ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย*** | **256**2 |  | **256**1 |
|  | ***(ร้อยละ)*** | | |
| อัตราคิดลด | 2.3 - 2.8 |  | 2.3 - 2.8 |
| การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต | 6.0 |  | 6.0 |
| อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ) | 1.0 - 35.0 |  | 1.0 - 35.0 |

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตรามรณะในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางมรณะ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ของกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็น 10 ปี

***การวิเคราะห์ความอ่อนไหว***

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่น ๆ คงที่

|  |  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***ผลกระทบต่อภาระผูกพันของ*** |  | ***(พันบาท)*** | | | | | | |
| ***โครงการผลประโยชน์*** |  | เพิ่มขึ้น |  | ลดลง |  | เพิ่มขึ้น |  | ลดลง |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5) |  | (800) |  | 852 |  | (708) |  | 754 |
| การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1) |  | 1,938 |  | (1,831) |  | 1,714 |  | (1,622) |
| อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 10) |  | (1,853) |  | 2,113 |  | (1,644) |  | 1,876 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5) |  | (656) |  | 698 |  | (580) |  | 618 |
| การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1) |  | 1,408 |  | (1,334) |  | 1,244 |  | (1,180) |
| อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 10) |  | (1,340) |  | 1,515 |  | (1,188) |  | 1,343 |

# **20 ทุนเรือนหุ้น**

|  | **มูลค่าหุ้น** |  | 2562 | | |  | 2561 | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ต่อหุ้น** |  | **จำนวนหุ้น** |  | **จำนวนเงิน** |  | **จำนวนหุ้น** |  | **จำนวนเงิน** |
|  | ***(บาท)*** |  | ***(พันหุ้น/พันบาท)*** | | | | | | |
| ***ทุนจดทะเบียน*** | |  |  | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - หุ้นสามัญ | 1 |  | 6,535,484 |  | 6,535,484 |  | 6,535,484 |  | 6,535,484 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **- หุ้นสามัญ** | 1 |  | **6,535,484** |  | **6,535,484** |  | **6,535,484** |  | **6,535,484** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  | **มูลค่าหุ้น** |  | 2562 | | |  | 2561 | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **ต่อหุ้น** |  | **จำนวนหุ้น** |  | **จำนวนเงิน** |  | **จำนวนหุ้น** |  | **จำนวนเงิน** |
|  | ***(บาท)*** |  | ***(พันหุ้น/พันบาท)*** | | | | | | |
| ***หุ้นที่ออกและชำระแล้ว*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| - หุ้นสามัญ | 1 |  | 6,499,830 |  | 6,499,830 |  | 5,951,449 |  | 5,951,449 |
| ออกหุ้นใหม่ | 1 |  | - |  | - |  | 548,381 |  | 548,381 |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **- หุ้นสามัญ** |  |  | **6,499,830** |  | **6,499,830** |  | **6,499,830** |  | **6,499,830** |

ในระหว่างปี 2561 มีการออกหุ้นสามัญจำนวน 548,380,610 หุ้น เนื่องมาจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 4 (GLAND-W4) ในเดือนมิถุนายน 2561 ทั้งนี้บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าเป็นเงินจำนวน 6,499,829,661 บาท กับกระทรวงพาณิชย์เมิ่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2561

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

|  | **256**2 |  | **256**1 |
| --- | --- | --- | --- |
|  | ***(พันบาท)*** | | |
| **มูลค่าหุ้นทุนของบริษัทย่อยตามกฎหมาย (สุทธิจากส่วนของ ผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่เกิดจากการรวมธุรกิจ)** |  |  |  |
| มูลค่าหุ้นทุนของบริษัทย่อยตามกฎหมาย ณ วันซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ |  |  |  |
| * บริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด | 1,621,967 |  | 1,621,967 |
| * บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด | 781,250 |  | 781,250 |
|  | **2,403,217** |  | **2,403,217** |
| รายการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าหุ้นทุนของบริษัทย่อยตากฎหมายจากวันซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ |  |  |  |
| * บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด | (312,500) |  | (312,500) |
| **รวม** | **2,090,717** |  | **2,090,717** |

|  | **256**2 |  | **256**1 |
| --- | --- | --- | --- |
|  | ***(พันบาท)*** | | |
| **ต้นทุนการรวมธุรกิจ** |  |  |  |
| ต้นทุนการรวมธุรกิจ ณ วันซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ | 1,611,416 |  | 1,611,416 |
| รายการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ตามกฎหมายจากวันซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ | (271,617) |  | (271,617) |
| **รวม** | **1,339,799** |  | **1,339,799** |
| ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อภายใต้การควบคุมเดียวกัน  ให้เป็นราคาตามบัญชี | (423,185) |  | (423,185) |
| **มูลค่าหุ้นทุนของบริษัทใหญ่ตามกฎหมายที่ออกภายหลังการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ** |  |  |  |
| * หุ้นที่ออกเพิ่มในระหว่างปี | - |  | 548,381 |
| * หุ้นที่ออกเพิ่มในปี 2553 - 2561 | 3,519,566 |  | 2,971,185 |
| * ส่วนเกินมูลค่าหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นในปี 2554 - 2557 | 952,732 |  | 952,732 |
| **รวม** | **4,472,298** |  | **4,472,298** |
| **มูลค่าหุ้นทุนที่รับรู้ในงบการเงินรวม** | **7,479,629** |  | **7,479,629** |

รายการข้างต้นแสดงในงบการเงินรวมตามโครงสร้างของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมายดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **256**2 |  | **256**1 |
|  | ***(พันบาท)*** | | |
| ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว | 6,499,830 |  | 6,499,830 |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ | 1,532,321 |  | 1,532,321 |
| ส่วนปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ที่ซื้อภายใต้การควบคุมเดียวกัน  ให้เป็นราคาตามบัญชี | (423,185) |  | (423,185) |
| ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ | (129,337) |  | (129,337) |
| **รวม** | **7,479,629** |  | **7,479,629** |

**ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น**

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

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

***ส่วนเกินมูลค่าหุ้น***

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

# **สำรอง**

สำรองประกอบด้วย

***การจัดสรรกำไร และ/หรือ กำไรสะสม***

**สำรองตามกฎหมาย**

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

# **21 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้**

การดำเนินงานและรายได้หลักของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยไว้ในงบการเงินประจำปีล่าสุด รายได้หลักของกลุ่มบริษัทได้มาจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

*ส่วนงานภูมิศาสตร์*

บริษัทดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่าพื้นที่และบริการในประเทศไทยเท่านั้น

*ส่วนงานธุรกิจ*

บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนงานธุรกิจ 2 ส่วนงาน ได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งประกอบด้วยโครงการพัฒนาที่ดินขายพร้อมบ้าน และโครงการอาคารชุดพักอาศัย และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพื้นที่และบริการ ซึ่งประกอบด้วยโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า

ผู้บริหารเห็นว่าบริษัทดำเนินกิจการในส่วนงานธุรกิจเดียวคือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพื้นที่และบริการ ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาว่าบริษัทมีส่วนงานธุรกิจเพียงส่วนงานเดียว

ผู้บริหารได้ประเมินจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้ของบริษัท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลรายได้ที่ถูกจำแนกตามส่วนงานธุรกิจและจังหวะเวลาในการรับรู้รายได้

|  | **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย** | | |  | **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพื้นที่**  **และบริการ** | | |  | **รวม** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม*** | 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | 2561 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | |
| ***ข้อมูลตามส่วนงานดำเนินงาน*** |  | | | | | | | | | | |
| รายได้จากลูกค้าภายนอก | 328,028 |  | 273,734 |  | 1,262,491 |  | 1,217,550 |  | 1,590,519 |  | 1,491,284 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | - |  | - |  | 90,123 |  | 50,489 |  | 90,123 |  | 50,489 |
| **รวมรายได้** | **328,028** |  | **273,734** |  | **1,352,614** |  | **1,268,039** |  | **1,680,642** |  | **1,541,773** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยรับ | 132,594 |  | 261,155 |  | 124 |  | 434 |  | 132,718 |  | 261,589 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 273,958 |  | 352,214 |  | 7,204 |  | 26,025 |  | 281,162 |  | 378,239 |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 11,117 |  | 7,923 |  | 5,400 |  | 6,318 |  | 16,517 |  | 14,241 |
| รายจ่ายฝ่ายทุน | 474 |  | 185 |  | 19,657 |  | 353,957 |  | 20,131 |  | 354,142 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| กำไรตามส่วนงานก่อนหัก  ภาษีเงินได้ | 215,706 |  | 200,665 |  | 1,099,698 |  | 862,387 |  | 1,315,404 |  | 1,063,052 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ จุดเวลาใดเวลาหนึ่ง | 328,028 |  | 273,734 |  | - |  | - |  | 328,028 |  | 273,734 |
| ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง | - |  | - |  | 1,262,491 |  | 1,217,550 |  | 1,262,491 |  | 1,217,550 |
| **รวมรายได้** | **328,028** |  | **273,734** |  | **1,262,491** |  | **1,217,550** |  | **1,590,519** |  | **1,491,284** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 2562 |  | 2561 |
|  | *(พันบาท)* | | |
| **กำไรหรือขาดทุน** |  |  |  |
| รวมกำไรก่อนภาษีเงินได้จากส่วนงานที่รายงาน | 1,315,404 |  | 1,052,354 |
| กำไรอื่น | 333,630 |  | 289,473 |
|  | 1,649,034 |  | 1,341,827 |
| ตัดรายการกำไรระหว่างส่วนงาน | (90,123) |  | (50,489) |
| จำนวนที่ไม่ได้ปันส่วน |  |  |  |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ  อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 713,477 |  | 277,045 |
| ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่น | (593,095) |  | (668,834) |
| ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า | 66,417 |  | (171,909) |
| **กำไรรวมก่อนภาษีเงินได้** | **1,745,710** |  | **727,640** |

***ลูกค้ารายใหญ่***

ในปี 2562 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (บริษัทร่วม) เป็นเงินประมาณ 234 ล้านบาท *(2561: 225 ล้านบาท)* และ 164 ล้านบาท *(2561: 105 ล้านบาท)* ในงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งมาจากการให้เช่าอาคารสำนักงาน

*ยอดคงเหลือของหนี้สินตามสัญญา*

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของหนี้สินที่เกิดจากสัญญาในระหว่างปีมีดังนี้

|  | งบการเงินรวม | | |
| --- | --- | --- | --- |
|  | หนี้สินที่เกิดจากสัญญา | | |
|  | 2562 |  | 2561 |
|  | *(พันบาท)* | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | (16,944) |  | (27,284) |
| รับรู้เป็นรายได้ในระหว่างปี | 84,199 |  | 107,249 |
| เงินรับล่วงหน้า | (80,055) |  | (96,909) |
| **ณ วันที่ 31 ธันวาคม** | **(12,800)** |  | **(16,944)** |

# **22 รายได้อื่น**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | 2561 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ปรับปรุงประมาณการภาษีโรงเรือน | 162,453 |  | - |  | 60,433 |  | - |
| เงินชดเชยค่าเสียหาย | 30,114 |  | - |  | 2,246 |  | - |
| กำไรจากการขายสินทรัพย์ | 1,889 |  | - |  | 634 |  | - |
| อื่น ๆ | 6,457 |  | 14,696 |  | 1,121 |  | 20,274 |
| **รวม** | **200,913** |  | **14,696** |  | **64,434** |  | **20,274** |

# **23 ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|  |  | 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | 2561 |
|  |  | ***(พันบาท)*** | | | | | | |
| เงินเดือนค่าแรงและโบนัส |  | 134,542 |  | 150,415 |  | 57,551 |  | 135,587 |
| โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ |  | 5,244 |  | 2,575 |  | 4,668 |  | 2,326 |
| โครงการสมทบเงินที่กำหนดไว้ |  | 2,886 |  | 5,266 |  | 2,630 |  | 4,737 |
| สวัสดิการอื่น ๆ |  | 29,186 |  | 3,189 |  | 22,941 |  | 2,967 |
| **รวม** |  | **171,858** |  | **161,445** |  | **87,790** |  | **145,617** |

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

# **24 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  |  | 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | 2561 |
|  |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ต้นทุนทางการเงิน |  | 281,162 |  | 378,239 |  | 251,492 |  | 295,608 |
| เงินเดือน ค่าแรง และผลประโยชน์อื่นของพนักงาน |  | 171,858 |  | 161,445 |  | 87,790 |  | 145,617 |
| ค่าสาธารณูปโภค |  | 169,012 |  | 140,180 |  | 11,580 |  | 16,293 |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ |  | 112,322 |  | 73,069 |  | - |  | - |
| ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมอื่น |  | 100,606 |  | 26,125 |  | 75,604 |  | 16,262 |
| ค่าเช่า |  | 27,247 |  | 31,412 |  | 16,913 |  | 26,181 |
| ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา |  | 21,959 |  | 8,421 |  | 5,386 |  | 4,662 |
| ตัดจำหน่ายค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย |  | 11,378 |  | 14,241 |  | 3,148 |  | 4,051 |
| ค่าใช้จ่ายโฆษณา |  | 8,419 |  | 40,656 |  | 492 |  | 5,790 |
| (ตัดจำหน่าย) หนี้สงสัยจะสูญ |  | (7,081) |  | 1,986 |  | (5,738) |  | 1,016 |
| อื่นๆ |  | 61,451 |  | 269,292 |  | 2,203 |  | 52,067 |
| **รวม** |  | **958,333** |  | **1,145,066** |  | **448,870** |  | **567,547** |

# **25 ต้นทุนทางการเงิน**

|  |  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | 2561 |
|  |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ดอกเบี้ยจ่าย |  | 369,008 |  | 430,170 |  | 247,751 |  | 291,222 |
| ค่าธรรมเนียมสถาบันการเงิน |  |  |  |  |  |  |  |  |
| และผู้ลงทุนสถาบัน |  | 8,218 |  | 4,386 |  | 3,741 |  | 4,386 |
| **รวมต้นทุนทางการเงิน** |  | **377,226** |  | **434,556** |  | **251,492** |  | **295,608** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| *หัก* จำนวนที่รวมอยู่ในต้นทุนของ  สินทรัพย์ |  |  |  |  |  |  |  |  |
| * ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการ |  |  |  |  |  |  |  |  |
| อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา |  | (25,362) |  | - |  | - |  | - |
| * ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนของ |  |  |  |  |  |  |  |  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน |  | (70,702) |  | (56,317) |  | - |  | - |
|  |  | **(96,064)** |  | **(56,317)** |  | - |  | - |
| **สุทธิ** |  | **281,162** |  | **378,239** |  | **251,492** |  | **295,608** |

# **26 ภาษีเงินได้**

*ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | 2561 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| **ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน** |  |  |  |  |  |  |  |
| สำหรับปีปัจจุบัน | 115,559 |  | 61,725 |  | 8,278 |  | 2,080 |
| **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี** |  |  |  |  |  |  |  |
| การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว | 276,030 |  | 158,576 |  | 62,225 |  | 67,678 |
| **รวม** | **391,589** |  | **220,301** |  | **70,503** |  | **69,758** |

***การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง***

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
|  | 2562 | | |  | 2561 | | |
|  | *อัตราภาษี* |  |  |  | *อัตราภาษี* |  |  |
|  | *(ร้อยละ)* |  | *(พันบาท)* |  | *(ร้อยละ)* |  | *(พันบาท)* |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม |  |  | 1,745,711 |  |  |  | 727,640 |
| จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ | *20* |  | 349,142 |  | *20* |  | 145,528 |
| ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่ม |  |  | (77) |  |  |  | (85) |
| ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี |  |  | 24,761 |  |  |  | 46,977 |
| ปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปีก่อน |  |  | (85) |  |  |  | 8,045 |
| ปรับปรุงสินทรัพย์ภาษีเงินได้สำหรับผลขาดทุน |  |  |  |  |  |  |  |
| ทางภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวของปีก่อน |  |  | 16,399 |  |  |  | 13,763 |
| ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกภาษีเงินได้รอตัดบัญชี |  |  | 1,449 |  |  |  | 5,661 |
| อื่นๆ |  |  | - |  |  |  | 412 |
| **รวม** | *22* |  | **391,589** |  | *30* |  | **220,301** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | | | | | | | |
|  | | 2562 | | | | | |  | | 2561 | | | | | |
|  | | *อัตราภาษี* | |  | |  | |  | | *อัตราภาษี* | |  | |  | |
|  | | *(ร้อยละ)* | |  | | *(พันบาท)* | |  | | *(ร้อยละ)* | |  | | *(พันบาท)* | |
| กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม | |  | |  | | 392,001 | |  | |  | |  | | 242,236 | |
| จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ | | *20* | |  | | 78,400 | |  | | *20* | |  | | 48,447 | |
| รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี | |  | |  | | (10,598) | |  | |  | |  | | - | |
| ปรับปรุงสินทรัพย์ภาษีเงินได้สำหรับผลขาดทุน | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |  | |
| ทางภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวของปีก่อน | |  | |  | | 1,079 | |  | |  | |  | | 16,372 | |
| รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปีก่อน | |  | |  | | (221) | |  | |  | |  | | 2,080 | |
| ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่ม | |  | |  | | (77) | |  | |  | |  | | (82) | |
| ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี | |  | |  | | 1,920 | |  | |  | |  | | 2,529 | |
| อื่นๆ | |  | |  | | - | |  | |  | |  | | 412 | |
| **รวม** | | *18* | |  | | **70,503** | |  | | *29* | |  | | **69,758** | |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | | |  | | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | |
| *ณ วันที่ 31 ธันวาคม* | 2562 | |  | | 2561 | |  | | 2562 | |  | | 2561 | |
|  | ***(พันบาท)*** | | | | | | | | | | | | | |
| **สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี** | 19,374 | |  | | 35,726 | |  | | - | |  | | - | |
| **หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี** | (1,410,583) | |  | | (1,150,905) | |  | | (870,535) | |  | | (808,310) | |
|  | **(1,391,209)** | |  | | **(1,115,179)** | |  | | **(870,535)** | |  | | **(808,310)** | |

**รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรวมที่เกิดขึ้นในระหว่างปีมีดังนี้**

|  | งบการเงินรวม | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **บันทึกเป็น (รายจ่าย) /** |  |  |
|  | **ณ วันที่** |  | **รายได้ใน** |  | **ณ วันที่** |
|  | 1 **มกราคม** |  | **กำไรหรือ** |  | 31 **ธันวาคม** |
|  | 2562 |  | **ขาดทุน** |  | 2562 |
|  | ***(พันบาท)*** | | | | |
| *สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี* |  |  |  |  |  |
| **โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา** | 3,285 |  | (242) |  | 3,043 |
| **กำไรจากการขายสินทรัพย์ระหว่างกัน** | 577 |  | - |  | 577 |
| **รายได้ค่าบริการรับล่วงหน้า** | 3,992 |  | 914 |  | 4,906 |
| **ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน** | 139 |  | 369 |  | 508 |
| **การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์** | 8,786 |  | (6,990) |  | 1,796 |
| **ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้** | 51,203 |  | (25,083) |  | 26,120 |
| รวม | **67,982** |  | **(31,032)** |  | **36,950** |
|  |  |  |  |  |  |
| *หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี* |  |  |  |  |  |
| **ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี** | (1,588) |  | 670 |  | (918) |
| **มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน** | (1,181,573) |  | (245,668) |  | (1,427,241) |
| รวม | **(1,183,161)** |  | **(244,998)** |  | **(1,428,159)** |
|  |  |  |  |  |  |
| สุทธิ | **(1,115,179)** |  | **(276,030)** |  | **(1,391,209)** |

|  | งบการเงินรวม | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | **บันทึกเป็น** |  |  |
|  |  |  | **(รายจ่าย) /** |  |  |
|  | **ณ วันที่** |  | **รายได้ใน** |  | **ณ วันที่** |
|  | **1 มกราคม** |  | **กำไรหรือ** |  | 3**1 ธันวาคม** |
|  | **2561** |  | **ขาดทุน** |  | **2561** |
|  | ***(พันบาท)*** | | | | |
| *สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี* |  |  |  |  |  |
| **ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ** | 12,205 |  | (12,205) |  | - |
| **โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา** | 7,339 |  | (4,054) |  | 3,285 |
| **มูลค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์** | 327 |  | 250 |  | **577** |
| **รายได้ค่าบริการรับล่วงหน้า** | 3,086 |  | 906 |  | 3,992 |
| **ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน** | 2,918 |  | (2,779) |  | 139 |
| **การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์** | 4,066 |  | 4,720 |  | 8,786 |
| **ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้** | 89,091 |  | (37,888) |  | 51,203 |
| รวม | **119,032** |  | **(51,050)** |  | **67,982** |
|  |  |  |  |  |  |
| *หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี* |  |  |  |  |  |
| **ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี** | (1,572) |  | (16) |  | (1,588) |
| **มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน** | (1,074,063) |  | (107,510) |  | (1,181,573) |
| **รวม** | **(1,075,635)** |  | **(107,526)** |  | **(1,183,161)** |
|  |  |  |  |  |  |
| **สุทธิ** | **(956,603)** |  | **(158,576)** |  | **(1,115,179)** |

|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | | **บันทึกเป็น** |  |  |
|  |  |  | | **(รายจ่าย) /** |  |  |
|  | **ณ วันที่** |  | | **รายได้ใน** |  | **ณ วันที่** |
|  | **1 มกราคม** |  | | **กำไรหรือ** |  | 3**1 ธันวาคม** |
|  | **256**2 |  | | **ขาดทุน** |  | **256**2 |
|  | ***(พันบาท)*** | | | | | |
| *สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี* |  |  |  | |  |  |
| **ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน** | - |  | 254 | |  | 254 |
| **ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้** | 19,013 |  | (19,013) | |  | - |
| รวม | 19,013 |  | (18,759) | |  | 254 |
|  |  |  |  | |  |  |
| *หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี* |  |  |  | |  |  |
| **ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี** | (1,588) |  | 670 | |  | (918) |
| **มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน** | (825,735) |  | (44,136) | |  | (869,871) |
| รวม | (827,323) |  | (43,466) | |  | (870,789) |
|  |  |  |  | |  |  |
| **สุทธิ** | **(808,310)** |  | **(62,225)** | |  | **(870,535)** |
|  |  |  |  | |  |  |

|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  | | **บันทึกเป็น** |  |  |
|  |  |  | | **(รายจ่าย) /** |  |  |
|  | **ณ วันที่** |  | | **รายได้ใน** |  | **ณ วันที่** |
|  | **1 มกราคม** |  | | **กำไรหรือ** |  | 3**1 ธันวาคม** |
|  | **256**1 |  | | **ขาดทุน** |  | **256**1 |
|  | ***(พันบาท)*** | | | | | |
| *สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี* |  |  |  | |  |  |
| **ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ** | 12,205 |  | (12,205) | |  | - |
| **ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน** | 2,829 |  | (2,829) | |  | - |
| **ค่าเผื่อการลดมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา** | 3,054 |  | (3,054) | |  | - |
| **มูลค่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์** | 327 |  | (327) | |  | - |
| **ขาดทุนสะสมทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้** | - |  | 19,013 | |  | 19,013 |
| รวม | **18,415** |  | **598** | |  | **19,013** |
|  |  |  |  | |  |  |
| *หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี* |  |  |  | |  |  |
| **ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี** | (1,572) |  | (16) | |  | (1,588) |
| **มูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน** | (757,475) |  | (68,260) | |  | (825,735) |
| รวม | **(759,047)** |  | **(68,276)** | |  | **(827,323)** |
|  |  |  |  | |  |  |
| **สุทธิ** | **(740,632)** |  | **(67,678)** | |  | **(808,310)** |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 18 ล้านบาท *(2561: 30 ล้านบาท*) เนื่องจากฝ่ายบริหารของบริษัทและบริษัทย่อยพิจารณาแล้วเห็นว่าอาจไม่ได้ใช้รายการดังกล่าวเพื่อหักกับกำไรทางภาษีในอนาคต ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ของกลุ่มบริษัทจำนวน 92 ล้านบาท *(2561: 151 ล้านบาท*) ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะทยอยสิ้นสุดในระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2563

# **27 กำไรต่อหุ้น**

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท และจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีโดยแสดงการคำนวณดังนี้

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
|  | 2562 | |  | | 2561 |  | 2562 |  | 2561 |
|  | *(พันบาท/พันหุ้น)* | | | | | | | | |
| **กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ** |  |  | |  | |  |  |  |  |
| **ของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)** | **1,253,845** |  | | **432,554** | |  | **321,498** |  | **172,478** |
|  |  |  | |  | |  |  |  |  |
| **จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว** | **6,499,830** |  | | **6,227,893** | |  | **6,499,830** |  | **6,227,893** |
| **กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน *(บาท)*** | **0.193** |  | | **0.069** | |  | **0.049** |  | **0.028** |

# ***กำไรต่อหุ้นปรับลด***

# กำไรต่อหุ้นปรับลดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีโดยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก หลังจากที่ได้ปรับปรุงผลกระทบของหุ้นปรับลด ดังนี้

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** |  | **งบการเงิน**  **เฉพาะกิจการ** |
| ***สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม*** | 2561 |  | 2561 |
|  | *(พันบาท)* | | |
| **กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ปรับลด)** | **432,554** |  | **172,478** |
|  |  |  |  |
| จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน) | 6,227,893 |  | 6,227,893 |
| ผลกระทบจากการออกสิทธิที่จะซื้อหุ้น | 173,625 |  | 173,625 |
| **จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ปรับลด)** | **6,401,518** |  | **6,401,518** |
| **กำไรต่อหุ้นปรับลด *(บาท)*** | **0.068** |  | **0.027** |

# **28 เงินปันผล**

ผู้ถือหุ้นของบริษัทได้อนุมัติเงินปันผลดังต่อไปนี้

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | วันที่อนุมัติ | กำหนดจ่าย  เงินปันผล | อัตราเงินปันผลต่อหุ้น |  | จำนวนเงิน |
|  | โดยที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น |  | *(บาท)* |  | *(พันบาท)* |
| *ปี 2561* |  |  |  |  |  |
| เงินปันผลประจำปี 2560 | 23 เมษายน 2561 | พฤษภาคม 2561 | 0.10 |  | 595,140 |

# **29 เครื่องมือทางการเงิน**

***นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางด้านการเงิน***

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กลุ่มบริษัทไม่มีการถือหรือออกตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

***การบริหารจัดการทุน***

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของนักลงทุน เจ้าหนี้และตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุน ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของเจ้าของรวม ซึ่งไม่รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

***ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย***

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืม เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม และระยะที่ครบกำหนดชำระหรือกำหนดอัตราใหม่ โดยได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินดังต่อไปนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

***ความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ***

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวเนื่องกับลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม และลูกหนี้อื่น ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมากราย จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้า เงินให้กู้ยืม และลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในฐานแสดงฐานะการเงิน

#### ***ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง***

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และเพื่อทำให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

***มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม***

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | มูลค่าตามบัญชี | | มูลค่ายุติธรรม | | | | | | |
|  |  |  | ระดับ 1 |  | ระดับ 2 |  | ระดับ 3 |  | รวม |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | |
| **31 ธันวาคม 2562** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 22,109 |  | - |  | - |  | 22,109 |  | 22,109 |
| **หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วย** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **มูลค่ายุติธรรม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| หุ้นกู้ | 3,845 |  | - |  | 3,903 |  | - |  | 3,903 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **31 ธันวาคม 2561** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 21,445 |  | - |  | - |  | 21,445 |  | 21,445 |
| **หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วย** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **มูลค่ายุติธรรม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| หุ้นกู้ | 3,842 |  | - |  | 3,839 |  | - |  | 3,839 |

|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | มูลค่าตามบัญชี | | มูลค่ายุติธรรม | | | | | | |
|  |  |  | ระดับ 1 |  | ระดับ 2 |  | ระดับ 3 |  | รวม |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | |
| **31 ธันวาคม 2562** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 10,383 |  | - |  | - |  | 10,383 |  | 10,383 |
| **หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วย** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **มูลค่ายุติธรรม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| หุ้นกู้ | 3,845 |  | - |  | 3,903 |  | - |  | 3,903 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | มูลค่าตามบัญชี | | มูลค่ายุติธรรม | | | | | | |
|  |  |  | ระดับ 1 |  | ระดับ 2 |  | ระดับ 3 |  | รวม |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | |
| **31 ธันวาคม 2561** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 10,267 |  | - |  | - |  | 10,267 |  | 10,267 |
| **หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วย** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **มูลค่ายุติธรรม** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| หุ้นกู้ | 3,842 |  | - |  | 3,839 |  | - |  | 3,839 |

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

# **30 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน**

# 

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2562 |  | 2561 |  | 2562 |  | 2561 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***ภาระผูกพันของรายจ่ายฝ่ายทุน*** |  |  |  |  |  |  |  |
| สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้ |  |  |  |  |  |  |  |
| อาคารและงานระบบสาธารณูปโภค | **95,459** |  | **209,922** |  | **4,368** |  | **71,850** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้*** |  |  |  |  |  |  |  |
| ภายใน 1 ปี | 1,860 |  | 1,860 |  | - |  | - |
| 1 - 5 ปี | 7,810 |  | 7,810 |  | - |  | - |
| หลังจาก 5 ปี | 7,987 |  | 10,033 |  | - |  | - |
| **รวม** | **17,657** |  | **19,703** |  | **-** |  | **-** |
| ***ภาระผูกพันอื่น ๆ*** |  |  |  |  |  |  |  |
| สัญญาโครงการอสังหาริมทรัพย์  ระหว่างการพัฒนา | 89,497 |  | 31,006 |  | - |  | - |
| สัญญาบริการ | 156,256 |  | 47,467 |  | 54,884 |  | 6,922 |
| **รวม** | **245,753** |  | **78,473** |  | **54,884** |  | **6,922** |

***อื่นๆ***

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

1. บริษัทมีภาระค้ำประกันให้แก่บริษัทย่อยแห่งหนึ่งจำนวน 1,960 ล้านบาท สำหรับวงเงินกู้ยืมระยะยาวและวงเงินเบิกเกินบัญชีที่บริษัทย่อยได้รับจากสถาบันการเงิน
2. กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารเหลืออยู่เป็นจำนวน 50 ล้านบาท และ   
   8 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัท

# **31 คดีฟ้องร้อง**

1. ในระหว่างปี 2558 บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด (การร่วมค้า) ได้รับโอนกรรมสิทธิที่ดินโครงการบางกอกโดมในราคา 7,350 ล้านบาท จากการเป็นผู้ชนะในการประมูลขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ในคดีล้มละลายโดยเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ต่อมาลูกหนี้ในคดีล้มละลาย (ลูกหนี้) ได้ขอให้ศาลพิจารณาเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าวจำนวนรวม 3 คดี โดยศาลฎีกาได้มีคำสั่งให้ยกคำร้องของลูกหนี้และเจ้าหนี้จำนวน 2 คดีแล้ว ปัจจุบันยังเหลือคดีความที่ลูกหนี้และเจ้าหนี้ไม่มีประกันของลูกหนี้ฯอีก 2 ราย ได้ยื่นคำร้องขอให้ศาลล้มละลายกลาง (ศาล) มีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินส่วนที่การร่วมค้าเป็นผู้ชนะในการประมูล และยื่นคำร้องขอให้ศาลงดการบังคับคดีไว้ระหว่างการพิจารณาคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าว โดยอ้างเหตุว่าเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ขายให้การร่วมค้าในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาดมาก ซึ่งศาลได้มีคำสั่งให้จำหน่ายคำร้องดังกล่าวไว้ชั่วคราวเพื่อรอผลการพิจารณาของศาลฎีกาในคดีที่เกี่ยวข้องอื่นก่อน โดยศาลฎีกาได้พิจารณาคดีความอื่นเสร็จสิ้นแล้ว คดีนี้จึงกลับมาในการพิจารณาของศาลอีกครั้งหนึ่ง ต่อมาเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2561 ศาลได้มีคำสั่งยกคำร้องของคดีดังกล่าว วันที่ 26 ธันวาคม 2561 ผู้ร้องที่ 1 ได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคําสั่งศาลล้มละลายกลางมีคําสั่งให้ส่งสํานวนให้ศาลอุทธรณ์แผนกคดีชํานัญพิเศษพิจารณาต่อไป ส่วนผู้ร้อง ที่ 2 และที่ 3 ศาลล้มละลายกลางอนุญาตให้ขยายเวลาอุทธรณ์ออกไปถึงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562 วันที่ 23 มกราคม 2562 ผู้ร้องที่ 1 ยื่นคําร้องขอถอนอุทธรณ์ ส่วนผู้ร้องที่ 2 และที่ 3 ยื่นคําร้องขอสละสิทธิยื่นอุทธรณ์ คดีนี้จึงเป็นอันถึงที่สุดแล้ว และในเดือนมีนาคม 2562 ศาลล้มละลายกลางได้ออกหนังสือรับรองคดีถึงที่สุดแล้ว

ในระหว่างปี 2560 การร่วมค้าถูกฟ้องร้องในคดีแพ่งจากกลุ่มบุคคลธรรมดาโดยฟ้องขอให้การร่วมค้าจดทะเบียนให้ใช้ทางเข้าออกเป็นภาระจํายอมโดยอายุความ ซึ่งในเดือน เมษายน 2561 ศาลแพ่งได้มีคําพิพากษาให้ยกฟ้องของกลุ่มบุคคลธรรมดาดังกล่าว และเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2562 ศาลอุทธรณ์ได้มีคําพิพากษายืน (ยกฟ้อง) ตามคําพิพากษาศาลชั้นต้น และเมื่อเดือนมกราคม 2563 ศาลฎีกาได้มีคำสั่งไม่อนุญาตให้กลุ่มบุคคลธรรมดาฏีกา คดีถือเป็นอันสิ้นสุดแล้ว

ในระหว่างปี 2560 การร่วมค้าถูกฟ้องร้องในคดีแพ่งจากบุคคลธรรมดาคนหนึ่ง โดยฟ้องขอให้การร่วมค้าจดทะเบียนให้ใช้ทางเข้าออกเป็นภาระจํายอมโดยอายุความ หรือขอให้ศาลแพ่งพิพากษาให้ทางพิพาทเป็นทางสาธารณะ ซึ่งในเดือนมีนาคม 2561 ศาลแพ่งได้มีคําพิพากษาให้ยกฟ้องของบุคคลธรรมดาดังกล่าว และเมื่อเดือนมกราคม 2563 ศาลอุทธรณ์ได้มีคําพิพากษายืน (ยกฟ้อง) ตามคําพิพากษาศาลชั้นต้น แต่อย่างไรก็ตามบุคคลธรรมดาดังกล่าว ยังมีสิทธิยื่นฎีกาคัดค้านคําพิพากษาของศาลอุทธรณ์ต่อศาลฎีกาต่อไป

ในระหว่างปี 2560 การร่วมค้าถูกฟ้องร้องในคดีอาญาจากบุคคลธรรมดาคนหนึ่ง โดยฟ้องในข้อหาบุกรุก ทำให้เสียทรัพย์ ลักทรัพย์ ซึ่งในระหว่างปี 2561 ศาลอาญามีคำพิพากษายกฟ้องบุคคลธรรมดา ต่อมาในระหว่างปี 2562 บุคคลธรรมดาขอขยายระยะเวลายื่นอุทธรณ์ และศาลสั่งรับอุทธรณ์ของบุคคลธรรมดา ในเดือนเมษายน 2562 บริษัทได้ยื่นคําแก้อุทธรณ์ต่อศาลและเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ศาลอุทธรณ์ได้มีคําพิพากษายืน (ยกฟ้อง) ตามคําพิพากษาศาลชั้นต้น แต่อย่างไรก็ตามบุคคลธรรมดาดังกล่าว ยังมีสิทธิยื่นฎีกาคัดค้านคําพิพากษาของศาลอุทธรณ์ต่อศาลฎีกาต่อไป

1. ในระหว่างปี 2558 บริษัทถูกฟ้องร้องในคดีแพ่งจากผู้ฟ้องซึ่งเป็นนิติบุคคลหนึ่ง (ผู้ฟ้อง) โดยฟ้องขอให้ชำระค่าเสียหายจากสัญญาเช่าและบริการเป็นจำนวนเงินประมาณ 193.2 ล้านบาท โดยศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาในปี 2560 ให้บริษัทไม่ต้องชำระค่าเสียหายดังกล่าวแต่ให้คืนเงินประกันการเช่าและบริการพร้อมดอกเบี้ยจำนวนรวมประมาณ 2.7 ล้านบาทให้แก่ผู้ฟ้อง อย่างไรก็ตามบริษัทและผู้ฟ้องได้ยื่นคำร้องขอฎีกาต่อศาลฎีกา ในปี 2560 ต่อมาในเดือนเมษายน 2562 ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษายืนตามศาลอุทธรณ์ ซึ่งผลของคดีไม่มีผลกระทบที่เป็นสาระสำคัญต่องบการเงินโดยรวม บริษัทได้ชำระเงินประกันการเช่าและบริการพร้อมดอกเบี้ยจำนวนรวมประมาณ 2.7 ล้านบาทให้แก่ผู้ฟ้อง คดีถือเป็นอันสิ้นสุดแล้ว
2. ในระหว่างปี 2561 บริษัทย่อยถูกฟ้องร้องในคดีแพ่งจากผู้ฟ้องซึ่งเป็นนิติบุคคลหนึ่ง (ผู้ฟ้อง) โดยฟ้องขอให้ชำระค่าเสียหายจากการผิดสัญญาก่อสร้างเป็นจำนวนเงินประมาณ 201.8 ล้านบาท ในเดือนกันยายน 2562 คู่ความทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความที่ศาลเรียบร้อยแล้ว คดีถือเป็นอันสิ้นสุดแล้ว

# **32 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน**

เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติ

* ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.2078 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 103.85 ล้านบาท ผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 12 มีนาคม 2563
* ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 3.9040 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,951.10 ล้านบาท ผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 12 มีนาคม 2563
* ให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ ในอัตรา 9.1200 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 4,557.89 ล้านบาท ผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 12 มีนาคม 2563
* ได้พิจารณากำหนดวันขึ้นเครื่องหมายเพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ GLANDRT ที่มีสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPNREIT (XB) โดยกำหนดให้เป็นวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียน เพื่อกำหนดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ GLANDRT ที่มีสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมโดยกำหนดให้เป็นวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563

# **33 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้**

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งเกี่ยวกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และคาดว่าจะมีผลกระทบต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ เมื่อนำมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก และจะมีผลบังคับใช้กับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มีดังต่อไปนี้

| **มาตรฐานการรายงานทางการเงิน** | **เรื่อง** |
| --- | --- |
| มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7\* | การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน |
| มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9\* | เครื่องมือทางการเงิน |
| มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 | สัญญาเช่า |
| มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32\* | การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน |

*\* มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน*

1. ***มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน***

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินนี้ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับนิยามสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินตลอดจนการรับรู้ การวัดมูลค่า การด้อยค่าและการตัดรายการ รวมถึงหลักการบัญชีของอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชีและแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

กลุ่มบริษัทได้ประเมินถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทจากการที่ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินเป็นครั้งแรก ซึ่งคาดว่าไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดที่ถือปฏิบัติ

1. ***มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า***

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ได้นำเสนอวิธีการบัญชีเดียวสำหรับผู้เช่า โดยผู้เช่าต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งยกเว้นการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นและสินทรัพย์อ้างอิงที่มีมูลค่าต่ำ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าดำเนินงาน ส่วนการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่แตกต่างจากมาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน กล่าวคือ ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ขณะนี้ผู้บริหารกำลังพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินในงวดแรกที่ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวข้างต้น ซึ่งคาดว่ามีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดที่ถือปฏิบัติ

# **34 การจัดประเภทรายการใหม่**

รายการบางรายการในงบการเงินปี 2561 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนองบการเงินปี 2562 การจัดประเภทรายการเหล่านี้เป็นไปตามการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี ซึ่งเป็นผลจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุงใหม่มาถือปฏิบัติ ดังที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 2 นอกจากนี้ไม่มีการจัดประเภทรายการอื่นใดที่มีสาระสำคัญแล้ว

|  | **2561** | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | |
|  | ก่อนจัดประเภทใหม่ |  | จัดประเภทใหม่ |  | หลังจัดประเภทใหม่ |  | ก่อนจัดประเภทใหม่ |  | จัดประเภทใหม่ |  | หลังจัดประเภทใหม่ |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | |
| ***งบแสดงฐานะการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 301,681 |  | (301,681) |  | - |  | 421,210 |  | (421,210) |  | - |
| ลูกหนี้การค้า | - |  | 74,476 |  | 74,476 |  | - |  | 63,301 |  | 63,301 |
| ลูกหนี้อื่น | - |  | 255,313 |  | 255,313 |  | - |  | 161,494 |  | 161,494 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่  กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - |  | - |  | - |  | 1,280,000 |  | 72,153 |  | 1,352,153 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา | 28,107 |  | (28,107) |  | - |  | 45 |  | (45) |  | - |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่  กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 4,303,192 |  | (129,957) |  | 4,173,235 |  | 4,583,000 |  | 124,306 |  | 4,707,306‬ |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 27,433 |  | 129,957 |  | 157,390 |  | - |  | - |  | - |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 1,332,177 | (1,332,177) | |  | - |  | 437,552 |  | (437,552) |  | - |
| เจ้าหนี้การค้า | - |  | 346,647 |  | 346,647 |  | - |  | 158,117 |  | 158,117 |
| เจ้าหนี้อื่น | - |  | 575,331 |  | 575,331 |  | - |  | 199,246 |  | 199,246 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก  กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - |  | - |  | - |  | 2,860,000 |  | 59,833 |  | 2,919,833 |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รับล่วงหน้าที่ถึงกำหนด | 223,645 |  | 6,456 |  | 230,101 |  | 148,707 |  | 6,456 |  | 155,163 |
| เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง | - |  | 406,526 |  | 406,526 |  | - |  | 16,472 |  | 16,472 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 25,133 |  | (2,784) |  | 22,349 |  | 16,332 |  | (2,571) |  | 13,761 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 232,751 |  | (230,611) |  | 2,140 |  | 17,349 |  | (15,209) |  | 2,140 |
| เงินประกันการเช่าและบริการ | - |  | 230,611 |  | 230,611 |  | - |  | 15,209 |  | 15,209 |
|  |  |  | **-** |  |  |  |  |  | **-** |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  | **2561** | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม** | | | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | |
|  | ก่อนจัดประเภทใหม่ |  | จัดประเภทใหม่ |  | หลังจัดประเภทใหม่ |  | ก่อนจัดประเภทใหม่ |  | จัดประเภทใหม่ |  | หลังจัดประเภทใหม่ |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | |
| ***งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการให้เช่าและ |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ให้บริการ | (1,219,145) |  | 1,595 |  | (1,217,550) |  | (298,530) |  | (2,907) |  | (301,437) |
| ดอกเบี้ยรับ | (261,589) |  | - |  | (261,589) |  | (320,169) |  | 67,208 |  | (252,961) |
| รายได้อื่น | (27,884) |  | 13,188 |  | (14,696) |  | (23,181) |  | 2,907 |  | (20,274) |
| ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ | 417,945 |  | (12,293) |  | 405,652 |  | 147,683 |  | (92,910) |  | 54,773 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 246,660 |  | (2,490) |  | 244,170 |  | 117,698 |  | 92,910 |  | 210,608 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 378,239 |  | - |  | 378,239 |  | 362,816 |  | (67,208) |  | 295,608 |
|  |  |  | **-** |  |  |  |  |  | **-** |  |  |

การจัดประเภทรายการใหม่นี้เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการของบริษัทใหญ่