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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2564

**1 ข้อมูลทั่วไป**

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อนี้นำเสนอรายการในงบการเงินในรูปแบบเดียวกับงบการเงินประจำปี และจัดทำ หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ (“งบการเงินระหว่างกาล”) ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง โดยงบการเงินระหว่างกาลนี้เน้นการให้ข้อมูลที่เกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้นำเสนอไปแล้วในงบการเงินประจำปี ดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้จึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารได้มีการใช้วิจารณญาณและการประมาณการในการถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชี วิธีการคำนวณและแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการซึ่งอาจมีความไม่แน่นอนนั้นไม่แตกต่างจากที่ได้อธิบายไว้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เว้นแต่ที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 3

3 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเริ่มมีการแจกจ่ายวัคซีนในระหว่างปี 2564 จากความไม่แน่นอนของสถานการณ์ในปี 2563 กลุ่มบริษัทจึงจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง *มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019* ในเรื่องการไม่นำสถานการณ์ COVID-19 มาพิจารณาการด้อยค่าของลูกหนี้การค้าตามวิธีการอย่างง่าย (Simplified approach) โดยใช้ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตในอดีตมาพิจารณาอัตราการสูญเสีย (loss rate) และไม่นำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-looking information) มาพิจารณา และในเรื่องมูลค่ายุติธรรมตาม TFRS 13 สำหรับสินทรัพย์  
ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด กลุ่มบริษัทเลือกไม่นำสถานการณ์ COVID-19 ที่อาจจะกระทบต่อการพยากรณ์ทางการเงินในอนาคตมาใช้ประกอบเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรม เนื่องด้วยแนวปฏิบัติดังกล่าวสิ้นสุดการมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทจึงปรับปรุงมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าวในปี 2564 (ดูหมายเหตุข้อ 14)

4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

| ***รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน*** | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน*** | 2564 |  | 2563 |  | 2564 |  | 2563 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| **บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด** |  |  |  |  |  |  |  |
| ต้นทุนค่าเช่าและบริการ | 4,095 |  | - |  | 4,095 |  | - |
| ค่าบริหารก่อสร้าง | 2,099 |  | 782 |  | 2,099 |  | 782 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 48,753 |  | 44,094 |  | 47,763 |  | 43,064 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทใหญ่** |  |  |  |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยจ่าย | 37,822 |  | 4,734 |  | 37,822 |  | 4,734 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทย่อย** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ | - |  | - |  | 43,083 |  | 61,747 |
| ดอกเบี้ยรับ | - |  | - |  | 137,682 |  | 171,909 |
| เงินปันผล | - |  | - |  | - |  | 59,877 |
| ดอกเบี้ยจ่าย | - |  | - |  | 19,172 |  | 23,172 |
| ค่าเช่าและค่าบริการ | - |  | - |  | 2,959 |  | 2,300 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **บริษัทร่วม** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ | - |  | 98,538 |  | - |  | 28,189 |
| รายได้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | - |  | 2,886 |  | - |  | - |
| ดอกเบี้ยรับ | 64,357 |  | 36,089 |  | - |  | - |
| เงินปันผลรับ | - |  | - |  | - |  | 308,242 |
| ค่าเช่าและค่าบริการ | - |  | 2,170 |  | - |  | 2,170 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **การร่วมค้า** |  |  |  |  |  |  |  |
| ดอกเบี้ยรับ | - |  | 44,758 |  | - |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น** |  |  |  |  |  |  |  |
| รายได้ค่าเช่า | 215,969 |  | 124,943 |  | 113,627 |  | 87,630 |
| รายได้ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ | 25,113 |  | 12,197 |  | 16,068 |  | 8,395 |
| รายได้อื่น | 53 |  | 167 |  | - |  | - |
| ค่าเช่าและค่าบริการ | 3,564 |  | 1,659 |  | - |  | 1,659 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **กรรมการและผู้บริหาร** |  |  |  |  |  |  |  |
| ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร |  |  |  |  |  |  |  |
| ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน  *(รวมค่าตอบแทนกรรมการ)* | 28,909 |  | 29,583 |  | 28,909 |  | 29,273 |

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 มีดังนี้

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 30 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |  | 30 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2564 |  | 2563 |  | 2564 |  | 2563 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***ลูกหนี้การค้า*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 7,072 |  | 14,904 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 45,007 |  | 20,464 |  | 7,776 |  | 8,680 |
| **รวม** | **45,007** |  | **20,464** |  | **14,848** |  | **23,584** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ลูกหนี้อื่น*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด | - |  | 739 |  | - |  | 739 |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 18,476 |  | 51,642 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 3,269 |  | 2,604 |  | 2,026 |  | 1,644 |
| **รวม** | **3,269** |  | **3,343** |  | **20,502** |  | **54,025** |
| ***ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | **-** |  | **-** |  | **6,130** |  | **9,368** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน*** |  |  |  |  |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **232,708** |  | **231,607** |  | **-** |  | **-** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เงินประกันการเช่าและบริการ  (แสดงภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น)*** |  |  |  |  |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **-** |  | **3,074** |  | **-** |  | **3,074** |

|  | **อัตราดอกเบี้ย** | | |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  | ณ วันที่  30 กันยายน |  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  |  |  |  |  | ณ วันที่  30 กันยายน |
|  | 2563 |  | 2564 |  | 2563 |  | เพิ่มขึ้น |  | (ลดลง) |  | 2564 |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* | | |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***เงินให้กู้ยืมระยะยาว*** |  | | |  |  | | | | | | |
| บริษัทร่วม | 4.03 |  | 3.50 |  | 5,198,308 |  | 141,714 |  | - |  | 5,340,022 |
| *หัก* ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมสะสมที่เกินกว่ามูลค่าของเงินลงทุน |  |  |  |  | (409,780) |  | 4,502 |  | - |  | (405,278) |
| *หัก* ตัดรายการดอกเบี้ยระหว่างกัน |  |  |  |  | (235,924) |  | (64,357) |  | - |  | (300,281) |
| **สุทธิ** |  |  |  |  | **4,552,604** |  |  |  |  |  | **4,634,463** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **อัตราดอกเบี้ย** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | |
|  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  | ณ วันที่  30 กันยายน |  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  |  |  |  |  | ณ วันที่  30 กันยายน |
|  | 2563 |  | 2564 |  | 2563 |  | เพิ่มขึ้น |  | (ลดลง) |  | 2564 |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* | | |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***เงินให้กู้ยืมระยะสั้น*** |  | | |  |  | | | | | | |
| บริษัทย่อย | 4.03 |  | 3.15 |  | **1,630,067** |  | 219,426 |  | (48,445) |  | **1,801,048** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เงินให้กู้ยืมระยะยาว*** |  | | |  |  | | | | | | |
| บริษัทย่อย | 4.03 |  | 3.15 |  | **5,213,673** |  | 145,305 |  | (7) |  | **5,358,971** |

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 30 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |  | 30 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2564 |  | 2563 |  | 2564 |  | 2563 |
|  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***เจ้าหนี้การค้า*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด | 13,759 |  | 4,557 |  | 13,132 |  | 4,439 |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 8 |  | 135,799 |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 633 |  | 2,807 |  | 558 |  | 2,422 |
| **รวม** | **14,392** |  | **7,364** |  | **13,698** |  | **142,660** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เจ้าหนี้อื่น*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด | 16,047 |  | 8,653 |  | 16,073 |  | 8,478 |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 87 |  | 50 |
| บริษัทร่วม | 4,500 |  | - |  | 4,500 |  | - |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 370 |  | 82 |  | 107 |  | 21 |
| **รวม** | **20,917** |  | **8,735** |  | **20,767** |  | **8,549** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน*** |  |  |  |  |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **-** |  | **1,296** |  | **-** |  | **457** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินตามสัญญาเช่า*** |  |  |  |  |  |  |  |
| บริษัทย่อย | - |  | - |  | 6,279 |  | - |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | 135,530 |  | 134,080 |  | - |  | - |
| **รวม** | **135,530** |  | **134,080** |  | **6,279** |  | **-** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า*** |  |  |  |  |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **4,785,655** |  | **4,948,650** |  | **3,801,603** |  | **3,908,548** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***เงินประกันการเช่าและบริการ*** |  |  |  |  |  |  |  |
| กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน | **6,109** |  | **6,109** |  | **-** |  | **-** |

|  | **อัตราดอกเบี้ย** | | |  | **งบการเงินรวม** | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  | ณ วันที่  30 กันยายน |  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  |  |  |  |  | ณ วันที่  30 กันยายน |
|  | 2563 |  | 2564 |  | 2563 |  | เพิ่มขึ้น |  | (ลดลง) |  | 2564 |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* | | |  | *(พันบาท)* | | | | | | |
| ***เงินกู้ยืมระยะสั้น*** | | | |  |  | | | | | | |
| บริษัทใหญ่ | 2.75 |  | 2.75 |  | **1,426,366** |  | 1,037,822 |  | (259,215) |  | **2,204,973** |

|  | **อัตราดอกเบี้ย** | | | | | |  | | | | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | ณ วันที่  31 ธันวาคม |  | ณ วันที่  30 กันยายน | |  | | | | ณ วันที่  31 ธันวาคม | | | |  | |  | |  | |  | |  | | ณ วันที่  30 กันยายน | |
|  | 2563 |  | 2564 | |  | | | | 2563 | | | |  | | เพิ่มขึ้น | |  | | (ลดลง) | |  | | 2564 | |
|  | *(ร้อยละต่อปี)* | | | | | |  | | | | *(พันบาท)* | | | | | | | | | | | | | | | |
| ***เงินกู้ยืมระยะสั้น*** | | | | | |  | | | |  | | | | | | | | | | | | | | | |
| บริษัทใหญ่ | 2.75 |  | | 2.75 | | | |  | | | | 1,426,366 | |  | | 1,037,822 | |  | | (259,215) | |  | | 2,204,973 | | | |
| บริษัทย่อย | Fixed deposit rate 6M + 2, + 0.25 |  | | Fixed deposit rate 6M + 2, + 0.15 | | | |  | | | | 3,421,539 | |  | | 704,614 | |  | | (369,804) | |  | | 3,756,349 | | | |
| **รวม** |  |  | |  | | | |  | | | | **4,847,905** | |  | |  | |  | |  | |  | | **5,961,322** | | | |

***สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน***

*สัญญาบริการ*

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

*สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารโครงการ*

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

**5 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น**

|  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 30 กันยายน 2564 |  | 31 ธันวาคม 2563 |  | 30 **กันยายน** 2564 |  | 31 ธันวาคม 2563 | |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ | 13.27 |  | 14.70 |  | 12.54 |  | 24.08 | |
| เกินกำหนดชำระ |  |  |  |  |  |  |  | |
| น้อยกว่า 3 เดือน | 43.40 |  | 25.80 |  | 2.89 |  | 0.91 | |
| 3 - 6 เดือน | 15.60 |  | 4.20 |  | 0.11 |  | 0.09 | |
| 6 - 12 เดือน | 9.23 |  | 0.12 |  | 0.03 |  | 0.11 | |
| มากกว่า 12 เดือน | 0.05 |  | 0.15 |  | 0.03 |  | - | |
| รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน | 16.89 |  | 19.85 |  | 13.74 |  | 12.94 | |
| **รวม** | **98.44** |  | **64.82** |  | **29.34** |  | **38.13** | |
| *หัก* ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (7.04) |  | (1.99) |  | - |  | (0.21) | |
| **ลูกหนี้การค้าสุทธิ** | **91.40** |  | **62.83** |  | **29.34** |  | **37.92** | |
|  |  |  |  |  |  |  |  | |
| **ลูกหนี้อื่น** | **70.02** |  | **101.73** |  | **39.50** |  | **75.82** | |
| **รวม** | **161.42** |  | **164.56** |  | **68.84** |  | **113.74** | |

| ***ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น*** | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่* ***30*** *กันยายน* | 2564 |  | 2563 |  | 2564 |  | 2563 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| * เพิ่มขึ้น (กลับรายการ) | 5.05 |  | 0.81 |  | (0.21) |  | - |

**6** **สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารทุน**

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

**7 อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย**

|  |  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 30 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |  | 30 กันยายน |  | 31 ธันวาคม |
|  | 2564 |  | 2563 |  | 2564 |  | 2563 |
|  |  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา |  | 1,003 |  | 878 |  | 623 |  | 624 |
| อสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้ว |  | 4 |  | 12 |  | - |  | - |
| **รวม** |  | **1,007** |  | **890** |  | **623** |  | **624** |

**8** **เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า**

|  | **งบการเงินรวม** | | |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่* ***30 กันยายน*** | 2564 |  | 2563 |  | 2564 |  | 2563 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | |
| **บริษัทร่วม** |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 1.11 |  | 791.46 |  | 0.09 |  | 683.77 |
| ลดทุน |  |  | (683.68) |  | - |  | (683.68) |
| ส่วนแบ่งกำไรสุทธิจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม | 4.50 |  | 201.57 |  | - |  | - |
| กลับรายการส่วนแบ่งกำไรสุทธิจากเงินลงทุน |  |  |  |  |  |  |  |
| ในบริษัทร่วมที่เกินกว่ามูลค่าของเงินลงทุน | (4.50) |  | - |  | - |  | - |
| รายได้เงินปันผล | - |  | (308.24) |  | - |  | - |
| **ณ วันที่ 30 กันยายน** | **1.11** |  | **1.11** |  | **0.09** |  | **0.09** |

|  |  | **งบการเงินรวม** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่* ***30 กันยายน*** |  | 2564 |  | 2563 |
|  |  | *(ล้านบาท)* | | |
| **การร่วมค้า** |  |  | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม |  | - |  | - |
| ส่วนแบ่งขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนในการร่วมค้า |  | - |  | 2.75 |
|  |  |  |  |  |
| กลับรายการส่วนแบ่งขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน |  |  |  |  |
| ในการร่วมค้าที่เกินกว่ามูลค่าของเงินลงทุน |  | - |  | (2.75) |
| **ณ วันที่ 30 กันยายน** |  | **-** |  | **-** |

*การจัดประเภทจากเงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วม*

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

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้นจึงไม่มีราคาที่เปิดเผยต่อสาธารณชน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 กลุ่มบริษัทแสดงส่วนแบ่งขาดทุนสะสมที่เกินกว่ามูลค่าของเงินลงทุนจำนวน 705.6 ล้านบาท *(31 ธันวาคม 2563: 645.7 ล้านบาท)* เป็นรายการหักออกจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทร่วมในงบแสดงฐานะการเงินรวม

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

**9 เงินลงทุนในบริษัทย่อย**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | |
| *สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่* ***30 กันยายน*** | 2564 |  | 2563 |
|  | *(ล้านบาท)* | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม | 6,807 |  | 6,817 |
| ลดทุน | **-** |  | (10) |
| **ณ วันที่ 30 กันยายน** | **6,807** |  | **6,807** |

ไม่มีการซื้อขายและจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยในระหว่างงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 และ 2563

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

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

**10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

ในระหว่างงวดสิ้นสุด 30 กันยายน 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 21 ล้านบาท และ 17 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งมูลค่ายุติธรรมประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง ซึ่งจัดลำดับมูลค่ายุติธรรมเป็นระดับ 3

รายการเคลื่อนไหวของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีดังนี้

|  |  | งบการเงินรวม | | |  | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 2564 |  | 2563 |  | | 2564 | |  | | 2563 | |
|  |  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | | | | | |
| ณ วันที่ 1 มกราคม |  | 22,341 |  | 22,109 | |  | | 10,365 | |  | | 10,383 |
| การรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้จาก การถือปฏิบัติตาม TFRS 16 เป็นครั้งแรก |  | - |  | 230 | |  | | - | |  | | - |
| **ณ วันที่ 1 มกราคม - ปรับปรุงใหม่** |  | **22,341** |  | **22,339** | |  | | **10,365** | |  | | **10,383** |
| เพิ่มขึ้น |  | 90 |  | 82 | |  | | 24 | |  | | 25 |
| จำหน่าย |  | (135) |  | (4) | |  | | (135) | |  | | (1) |
| กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายุติธรรม |  | 21 |  | 48 | |  | | 17 | |  | | (33) |
| **ณ วันที่ 30 กันยายน** |  | **22,317** |  | **22,465** | |  | | **10,271** | |  | | **10,374** |

**11 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย**

***เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี***

ในเดือนกันยายน 2553 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 3,100 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นที่เหลือทั้งจำนวนภายใน 3 ปีนับจากวันที่ 17 กรกฎาคม 2562   
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ 2,532 ล้านบาท *(31 ธันวาคม 2563: 2,532 ล้านบาท)*

***เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน***

ในเดือนกันยายน 2564 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงิน 1,100 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง   
ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทยังมิได้เบิกใช้เงินกู้

***หุ้นกู้***

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

| ***สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันหนี้สิน*** |  | งบการเงินรวม | | |  | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 30 กันยายน  2564 |  | 31 ธันวาคม  2563 |  | 30 กันยายน  2564 |  | 31 ธันวาคม  2563 |
|  |  | ***(ล้านบาท)*** | | | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย |  | 623 |  | 624 |  | 623 |  | 624 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน |  | 11,150 |  | 11,240 |  | 4,476 |  | 4,600 |
| **รวม** |  | **11,773** |  | **11,864** |  | **5,099** |  | **5,224** |

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน คือ เงินฝากประจำซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 1,340 ล้านบาท *(31 ธันวาคม 2563: 940 ล้านบาท)*

**12 ส่วนงานดำเนินงานและจำแนกรายได้**

การดำเนินงานและรายได้หลักของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยไว้ในงบการเงินประจำปีล่าสุด รายได้หลักของกลุ่มบริษัทได้มาจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

*ส่วนงานภูมิศาสตร์*

บริษัทดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและเพื่อให้เช่าพื้นที่และบริการในประเทศไทยเท่านั้น

*ส่วนงานธุรกิจ*

บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนงานธุรกิจ 2 ส่วนงาน ได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งประกอบด้วยโครงการพัฒนาที่ดินขายพร้อมบ้าน และโครงการอาคารชุดพักอาศัย และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพื้นที่และบริการ ซึ่งประกอบด้วยโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า

ผู้บริหารเห็นว่าบริษัทดำเนินกิจการในส่วนงานธุรกิจเดียวคือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพื้นที่และบริการ ดังนั้นฝ่ายบริหารจึงพิจารณาว่าบริษัทมีส่วนงานธุรกิจเพียงส่วนงานเดียว

ผู้บริหารได้ประเมินจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้ของบริษัท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลรายได้ที่ถูกจำแนกตามส่วนงานธุรกิจและจังหวะเวลาในการรับรู้รายได้

| ***สำหรับงวดเก้าเดือน*** | **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย** | | |  | **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าพื้นที่**  **และบริการ** | | |  | **รวม** | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน*** | 2564 |  | 2563 |  | 2564 |  | 2563 |  | 2564 |  | 2563 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | |
| ***ข้อมูลตามส่วนงานดำเนินงาน*** |  | | | | | | | | | | |
| รายได้จากลูกค้าภายนอก | 136 |  | 151 |  | 869 |  | 953 |  | 1,005 |  | 1,104 |
| รายได้ระหว่างส่วนงาน | - |  | - |  | 55 |  | 73 |  | 55 |  | 73 |
| **รวมรายได้** | **136** |  | **151** |  | **924** |  | **1,026** |  | **1,060** |  | **1,177** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| กำไรตามส่วนงานก่อนหัก  ภาษีเงินได้ | 125 |  | 102 |  | 773 |  | 857 |  | 898 |  | 959 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ณ จุดเวลาใดเวลาหนึ่ง | 136 |  | 151 |  | - |  | - |  | 136 |  | 151 |
| ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง | - |  | - |  | 869 |  | 953 |  | 869 |  | 953 |
| **รวมรายได้** | **136** |  | **151** |  | **869** |  | **953** |  | **1,005** |  | **1,104** |

***การกระทบยอดกำไรหรือขาดทุนของส่วนงานที่รายงาน***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน*** | 2564 |  | 2563 |
|  | *(ล้านบาท)* | | |
| **กำไรหรือขาดทุน** |  |  |  |
| รวมกำไรก่อนภาษีเงินได้จากส่วนงานที่รายงาน | 898 |  | 959 |
| กำไรอื่น | 84 |  | 85 |
|  | 982 |  | 1,044 |
| ตัดรายการกำไรระหว่างส่วนงาน | (55) |  | (72) |
| จำนวนที่ไม่ได้ปันส่วน |  |  |  |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของ  อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 21 |  | 48 |
| ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่น | (335) |  | (333) |
| ส่วนแบ่งกำไรของการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย | 5 |  | 204 |
| **รวม** | **618** |  | **891** |

**13 ภาษีเงินได้**

การรับรู้ภาษีเงินได้ขึ้นอยู่กับการประมาณการที่ดีที่สุดของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับอัตราภาษีเงินได้ประจำปีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่คาดไว้สำหรับปีทางการเงินเต็มปีที่นำมาใช้กับรายได้ก่อนภาษีเงินได้ของงวดระหว่างกาล อัตราภาษีเงินได้ที่แท้จริงของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องเป็นระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 คือ   
ร้อยละ 20.07 *(30 กันยายน 2563: ร้อยละ 21.44 )* สำหรับงบการเงินรวมและร้อยละ 18.75 *(30 กันยายน 2563: ร้อยละ 19.15)* สำหรับงบการเงินเฉพาะกิจการ

**14 เครื่องมือทางการเงิน**

***มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม***

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน รวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

|  | **งบการเงินรวม** | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **มูลค่าตามบัญชี** | | | | |  | **มูลค่ายุติธรรม** | | | | |
|  | วัดมูลค่าด้วย  มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน |  | วัดมูลค่าด้วย  มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น |  | วัดมูลค่าด้วย  ราคาทุนตัดจำหน่าย |  | ระดับ 1 |  | ระดับ 2 |  | ระดับ 3 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | | | |
| ***ณ วันที่ 30 กันยายน 2564*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สินทรัพย์*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารหนี้ | 20 |  | - |  | - |  | - |  | 20 |  | - |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารทุน | - |  | 609 |  | - |  | - |  | - |  | 609 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 22,317 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | 22,317 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - |  | - |  | (850) |  | - |  | - |  | (848) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - |  | - |  | (2,532) |  | - |  | - |  | (2,520) |
| หุ้นกู้ | - |  | - |  | (1,027) |  | - |  | (1,035) |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สินทรัพย์*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น -  เงินลงทุนในตราสารหนี้ | 40 |  | - |  | - |  | - |  | 40 |  | - |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารทุน | - |  | 572 |  | - |  | - |  | - |  | 572 |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 22,342 |  | - |  | - |  | - |  | - |  | 22,342 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - |  | - |  | (550) |  | - |  | - |  | (548) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | - |  | - |  | (2,532) |  | - |  | - |  | (2,523) |
| หุ้นกู้ | - |  | - |  | (2,189) |  | - |  | (2,215) |  | - |

|  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **มูลค่าตามบัญชี** | | |  | **มูลค่ายุติธรรม** | | | | |
|  | วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน |  | วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย |  | ระดับ 1 |  | ระดับ 2 |  | ระดับ 3 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | |
| ***ณ วันที่ 30 กันยายน 2564*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สินทรัพย์*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น  - เงินลงทุนในตราสารหนี้ | 20 |  | - |  | - |  | 20 |  | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 10,271 |  | - |  | - |  | - |  | 10,271 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - |  | (850) |  | - |  | - |  | (848) |
| หุ้นกู้ | - |  | (1,027) |  | - |  | (1,035) |  | - |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***สินทรัพย์*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารหนี้ | 40 |  | - |  | - |  | 40 |  | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 10,364 |  | - |  | - |  | - |  | 10,364 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ***หนี้สินทางการเงิน*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | - |  | (550) |  | - |  | - |  | (548) |
| หุ้นกู้ | - |  | (2,189) |  | - |  | (2,215) |  | - |

บริษัทและบริษัทย่อยมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

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

***รายการเคลื่อนไหวของตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาด***

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | |
| ***ตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาด*** | ณ วันที่  1 มกราคม  2564 |  | ซื้อ |  | ขาย |  | ปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม |  | ณ วันที่  30 กันยายน 2564 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | |
| ***สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | 40.12 |  | 50.00 |  | (69.97) |  | - |  | 20.15 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ** | | | | | | | | |
| ***ตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาด*** | ณ วันที่  1 มกราคม  2563 |  | ซื้อ |  | ขาย |  | ปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม |  | ณ วันที่  31 ธันวาคม 2563 |
|  | *(ล้านบาท)* | | | | | | | | |
| ***สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น*** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่า |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ยุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | - |  | 346.24 |  | (306.24) |  | 0.12 |  | 40.12 |

**15 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน**

| ***ณ วันที่ 30 กันยายน 2564*** | **งบการเงินรวม** |  | **งบการเงินเฉพาะกิจการ** |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *(ล้านบาท)* | | |
| ***ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน*** |  |  |  |
| สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้ |  |  |  |
| อาคารและงานระบบสาธารณูปโภค | **32** |  | **22** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| ***ภาระผูกพันอื่น ๆ*** |  |  |  |
| สัญญาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา | 61 |  | - |
| สัญญาบริการ | 123 |  | 29 |
| หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร | 19 |  | 7 |
| **รวม** | **203** |  | **36** |

**16 คดีฟ้องร้อง**

ในระหว่างปี 2563 บริษัทย่อยถูกฟ้องร้องในคดีแพ่งจากผู้ฟ้องซึ่งเป็นนิติบุคคลหนึ่ง (ผู้ฟ้อง) โดยฟ้องขอให้ชำระเงินค่าเสียหายในฐานความผิดจ้างทำของ ค่าบริการที่ค้างชำระเป็นจำนวนเงิน 5.8 ล้านบาท ศาลได้นัดชี้สองสถานกำหนดแนวทางพิจารณาคดีและนัดไกล่เกลี่ยในเดือนมกราคม 2564 แต่เนื่องจากสถานการณ์ Covid-19 ศาลได้มีการเลื่อนนัดวันไกล่เกลี่ยออกไปเป็นวันที่ 23 พฤศจิกายน 2564

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2564 บริษัทย่อยถูกฟ้องร้องในคดีแพ่งจากผู้ฟ้องซึ่งเป็นนิติบุคคลหนึ่ง (ผู้ฟ้อง) โดยฟ้องขอให้ชำระเงินค่าเสียหายในฐานความผิดสัญญา ติดตามเอาทรัพย์คืนเป็นจำนวนเงิน 31 ล้านบาท ศาลได้มีการกำหนดวันนัดชี้สองสถานและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีหรือสืบพยานโจทก์ในวันที่ 22 พฤศจิกายน 2564

**17 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน**

ในเดือนตุลาคม 2564 บริษัทได้เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 1,100 ล้านบาท สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นที่เหลือทั้งจำนวนภายใน 2 ปีนับจากวันที่เบิกเงินกู้ยืม