

SUSTAINABLE FUTURE



รายงานประจำปี 2561
(รายงานทางการเงิน)



PROPERTY
DEVELOPMENT
& INVESTMENT
A Member of Central Group

บริษัท เช็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

สถานที่ตั้ง	ชั้น 10, 30 -34 อาคาร ดี ออฟฟิศ แวก เช็นทรัลเวิลด์ เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย
โทรศัพท์ เว็บไซต์ของบริษัท	+66 (0) 2667 5555 www.cpn.co.th
เลขทะเบียนบริษัท	0107537002443
ปีที่ก่อตั้ง	ปี 2523
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาและให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าขนาดใหญ่และประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องและส่งเสริมธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้า เช่น อาคารสำนักงาน โรงแรม ที่พักอาศัย และศูนย์อาหาร เป็นต้น รวมถึงการลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (CPNCG) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (CPNREIT) และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมฯ และกองทรัสต์ฯ
ข้อมูลหลักทรัพย์	หุ้นสามัญของ บริษัท เช็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เข้าจดทะเบียนและทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในปี 2538 โดยใช้ชื่อย่อหลักทรัพย์ “CPN”
ทุนจดทะเบียน	2,244,000,000 บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,244,000,000 บาท ประกอบด้วย หุ้นสามัญ 4,488,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.5 บาท
สอบถามข้อมูล	เลขานุการบริษัท โทรศัพท์ : +66 (0) 2667 5555 ต่อ 1665, 1684, 1685, 1686 และ 1687 อีเมล : co.secretary@cpn.co.th นักลงทุนสัมพันธ์ โทรศัพท์ : +66 (0) 2667 5555 ต่อ 1614, 1632, และ 1689 อีเมล : ir@cpn.co.th

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทฯ เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัทฯ ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือ www.cpn.co.th

รายงานประจำปี 2561

(รายงานทางการเงิน)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

สารบัญ

P.3

รายงานความรับผิดชอบ
ของคณะกรรมการ
ต่อรายงานทางการเงิน

P.5

รายงานของผู้สอบบัญชี
รับอนุญาต

P.12

งบการเงิน

P.24

หมายเหตุประกอบ
งบการเงิน

P.175

คำตอบแทน
ผู้สอบบัญชี

รายงานความรับผิดชอบของ คณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท เช็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของบริษัท เช็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

คณะกรรมการได้จัดให้มีและดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัท เช็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัท เช็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินรวมของบริษัท เช็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561



นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์
ประธานกรรมการ



นายปรีชา เอกคุณากุล
กรรมการ
กรรมการผู้จัดการใหญ่

บริษัท เชินทริลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

และ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานของ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และของเฉพาะบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การซื้อธุรกิจ	
อ้างอิงหมายเหตุข้อ 2, 3 (ก) และ 4 ของงบการเงินรวม	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2561 กลุ่มบริษัทได้เข้าซื้อธุรกิจของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัททยอย เป็นจำนวนเงิน 10,163 ล้านบาท ผู้บริหารของบริษัทได้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาจากการซื้อธุรกิจ ทั้งนี้มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มา ประเมินโดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีการรายได้จากการคิดลดกระแสเงินสด การซื้อธุรกิจดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่มีนัยสำคัญ และจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจ ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเรื่องนี้เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง • อ่านสัญญาซื้อขายธุรกิจ และรายงานการวิเคราะห์การซื้อธุรกิจซึ่งจัดทำโดยกลุ่มบริษัทเพื่อทำความเข้าใจถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ • ประเมินความเหมาะสมในการระบุสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา รวมถึงวิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของธุรกิจที่ซื้อมา ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารของบริษัท • ประเมินความเหมาะสมของข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ผู้บริหารใช้ในการเปรียบเทียบราคาตลาดและการคิดลดกระแสเงินสด • พิจารณาความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

การรับรู้รายได้	
อ้างอิงหมายเหตุ 3 (ค) ของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการเป็นบัญชีที่มีจำนวนเงินที่เป็นสาระสำคัญในงบการเงิน รายได้ดังกล่าวขึ้นอยู่กับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีจำนวนมาก ซึ่งมีความหลากหลายของข้อตกลงและเงื่อนไขในแต่ละสัญญา รวมถึงการให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการแก่ผู้เช่า ดังนั้นความถูกต้องและครบถ้วนของการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง - การทำความเข้าใจเกี่ยวกับกระบวนการรับรู้รายได้โดยการสอบถามผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง และอ่านตัวอย่างสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เพื่อทำความเข้าใจข้อตกลงและเงื่อนไขที่สำคัญ เพื่อช่วยในการระบุความเสี่ยงจากการรับรู้รายได้ที่ไม่เหมาะสมที่เกี่ยวข้องกับรายได้ประเภทต่าง ๆ - การทดสอบการควบคุมภายในของระบบบัญชีรายได้ รวมถึงการควบคุมหลักที่ควบคุมด้วยบุคคลากร ซึ่งได้แก่แต่ไม่จำกัดเพียงการควบคุมการอนุมัติสัญญาเช่าและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่าและการบันทึกข้อมูลเหล่านี้เข้าสู่ระบบบัญชี การควบคุมในการออกใบแจ้งหนี้และขั้นตอนการรับชำระเงิน การควบคุมการอนุมัติการให้ส่วนลดค่าเช่าและการออกใบลดหนี้ - การทดสอบการควบคุมด้วยระบบสารสนเทศ ที่เกี่ยวกับกระบวนการรับรู้รายได้ด้วยความช่วยเหลือของผู้เชี่ยวชาญด้านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของเคทีเอ็มจี ซึ่งทำการทดสอบการควบคุมระบบงานของการกำหนดราคาค่าเช่า ระบบงานของการออกใบแจ้งหนี้ และการเชื่อมโยงข้อมูลไปยังการบันทึกบัญชีรับรู้รายได้ - การสุ่มทดสอบการบันทึกรายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ โดยเปรียบเทียบกับข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่า กับเอกสารที่เกี่ยวข้องตลอดจนการรับชำระเงิน และ - การประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูล ให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 4 กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินราคา เพื่อหามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาจากการซื้อธุรกิจโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ดังนั้นมูลค่าธุรกิจที่ซื้อมารวมถึงการปันส่วนของราคาซื้อเป็นมูลค่าประมาณการและอาจมีการปรับปรุง ซึ่งขึ้นอยู่กับผลของการประเมินราคาจากผู้ประเมินราคาอิสระ ทั้งนี้ความเห็นของข้าพเจ้าไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องนี้

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลและขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัท และบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดคล้องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

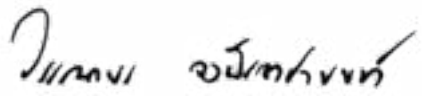
- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(วรรณพร จงพิระเชษานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคทีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

21 กุมภาพันธ์ 2562

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
		2561	2560	2561	2560
(บาท)					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	3,021,030,701	2,418,138,796	2,011,203,777	1,505,217,748
เงินลงทุนชั่วคราว	7	45,520,769	2,943,116,488	45,520,769	2,943,116,488
ลูกหนี้การค้า	5, 8	1,278,625,107	1,308,097,843	837,338,645	878,840,469
ลูกหนี้อื่น	5, 9	3,168,772,085	2,838,749,752	1,517,268,346	2,845,197,533
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	10, 20	7,787,315,457	3,606,162,607	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	26,016,862	1,281,303,012
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		15,301,264,119	13,114,265,486	4,437,348,399	9,453,675,250
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	20	11,222,888	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวม	11	-	-	27,620,971,880	24,901,031,928
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	13	7,045,707,212	5,920,082,060	7,886,680,686	7,867,432,436
เงินลงทุนในการร่วมค้า	13	2,853,474,276	380,079,010	232,499,900	232,499,900
เงินลงทุนระยะยาวในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	1,908,857,872	66,250,000	1,842,607,872	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	7	172,924,286	127,555,078	3,138,420	3,184,560
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	4,518,469,601	134,319,205	16,220,408,363	16,087,529,371
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14, 20	108,412,457,321	84,972,214,794	41,029,978,438	41,907,656,364
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	15, 20	1,646,079,488	1,675,813,726	392,174,330	363,327,709
ค่าความนิยม	4	1,036,491,639	-	-	-
สิทธิการเช่า	16, 20	14,085,954,198	11,207,056,686	5,772,809,100	6,101,449,536
สิทธิการใช้สินทรัพย์	17	414,568,118	451,942,388	313,353,879	346,867,844
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับดอกเบี้ย	18	1,899,878,950	1,422,943,436	847,923,688	670,861,951
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5, 19	2,400,476,442	1,101,068,594	193,259,505	229,620,605
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		146,406,562,291	107,459,324,977	102,355,806,061	98,711,462,204
รวมสินทรัพย์		161,707,826,410	120,573,590,463	106,793,154,460	108,165,137,454

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	2561	2560	2561	2560
(บาท)					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	20	7,948,005,411	-	3,700,000,000	-
เจ้าหนี้การค้า	5, 21	2,123,681,493	1,105,875,706	819,274,548	594,832,433
เจ้าหนี้อื่น	5, 22	6,180,048,570	5,317,472,349	2,643,149,705	2,540,945,555
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5, 20	90,089,296	-	9,694,518,039	8,759,460,386
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	20	-	14,229,014	-	-
เจ้าหนี้สิทธิการเช่าที่ดินกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5	-	33,333,333	-	33,333,333
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ดินกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	2,927,965,861	2,274,077,220	2,405,097,143	2,233,600,000
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า					
ที่ดินกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	5	1,720,153,388	1,387,287,909	153,923,137	114,720,349
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		662,266,277	455,838,437	111,556,219	98,501,198
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง		2,930,778,023	3,752,736,726	1,095,938,949	1,823,927,428
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	23	30,365,820	13,128,350	24,951,614	11,744,867
รวมหนี้สินหมุนเวียน		24,613,354,139	14,353,979,044	20,648,409,354	16,211,065,549
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5, 20	-	-	12,548,928,693	25,058,486,213
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	20	19,522,147,447	7,255,200,000	12,350,102,857	7,255,200,000
เจ้าหนี้สิทธิการเช่า	5	418,017,667	418,017,667	418,017,667	418,017,667
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	18	2,035,483,307	-	-	-
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	5, 37	32,310,327,223	26,938,527,778	2,575,968,498	2,347,130,677
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	5	7,692,519,955	6,858,851,553	3,602,225,127	3,320,727,205
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	23	430,963,702	345,494,336	339,329,775	296,255,374
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ		275,479,220	264,368,003	275,479,219	264,368,003
เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า	5	233,796,711	259,365,296	233,088,889	239,876,794
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		62,918,735,232	42,339,824,633	32,343,140,725	39,200,061,933
รวมหนี้สิน		87,532,089,371	56,693,803,677	52,991,550,079	55,411,127,482

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	2561	2560	2561	2560
(บาท)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	24				
ทุนจดทะเบียน		2,244,000,000	2,244,000,000	2,244,000,000	2,244,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว		2,244,000,000	2,244,000,000	2,244,000,000	2,244,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	24	8,558,557,850	8,558,557,850	8,558,557,850	8,558,557,850
กำไรสะสม					
จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	25	224,400,000	224,400,000	224,400,000	224,400,000
ยังไม่ได้จัดสรร		55,007,135,395	50,890,234,034	42,987,177,514	41,720,969,366
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	25	(308,073,729)	(116,168,918)	(212,530,983)	6,082,756
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		65,726,019,516	61,801,022,966	53,801,604,381	52,754,009,972
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	12	8,449,717,523	2,078,763,820	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		74,175,737,039	63,879,786,786	53,801,604,381	52,754,009,972
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		161,707,826,410	120,573,590,463	106,793,154,460	108,165,137,454

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
		31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
	หมายเหตุ	2561	2560	2561	2560
		(บาท)			
รายได้					
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	5, 26	28,068,405,459	26,057,214,156	14,835,883,058	13,707,244,343
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	5, 26	1,849,088,363	1,630,596,993	666,541,609	533,063,828
รายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรม	26	1,207,833,474	1,097,195,048	-	-
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	26	2,761,736,087	-	-	-
รายได้จากการลงทุน	5, 27	115,143,290	23,211,972	5,065,987,189	7,147,769,230
รายได้จากเงินชดเชยประกันภัย	40	-	3,500,000,000	-	-
รายได้อื่น	5, 28	2,570,528,767	2,309,066,459	2,122,117,161	2,043,179,227
รวมรายได้		36,572,735,440	34,617,284,628	22,690,529,017	23,431,256,628
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	5	14,143,042,184	12,894,153,904	8,360,132,764	7,651,402,447
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	5	1,448,220,343	1,280,463,427	518,935,765	418,557,333
ต้นทุนจากการประกอบกิจการ โรงแรม		423,005,969	343,542,403	-	-
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		1,564,737,158	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5, 29	6,114,292,602	5,109,938,621	4,218,161,364	3,665,876,379
ต้นทุนทางการเงิน	5, 32	426,332,773	363,859,110	1,184,608,506	1,049,098,043
รวมค่าใช้จ่าย		24,119,631,029	19,991,957,465	14,281,838,399	12,784,934,202
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)					
บริษัทร่วม	13	1,089,896,163	839,029,427	-	-
การร่วมค้า	13	(102,745,044)	(320,882)	-	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้		13,440,255,530	15,464,035,708	8,408,690,618	10,646,322,426
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	33	(2,056,902,384)	(1,794,526,413)	(845,514,108)	(708,847,687)
กำไรสำหรับปี		11,383,353,146	13,669,509,295	7,563,176,510	9,937,474,739

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หมายเหตุ	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
(บาท)				
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน	28,946,025	(77,655,190)	-	-
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	(220,850,836)	3,429,482	(218,613,739)	3,228,799
รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(191,904,811)	(74,225,708)	(218,613,739)	3,228,799
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของ				
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	33	(26,483,672)	-	(13,880,572)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		(218,388,483)	(74,225,708)	(232,494,311)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		11,164,964,663	13,595,283,587	7,330,682,199
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		11,215,652,867	13,567,644,892	7,563,176,510
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	12	167,700,279	101,864,403	-
กำไรสำหรับปี		11,383,353,146	13,669,509,295	7,563,176,510
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		10,997,264,384	13,493,419,184	7,330,682,199
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	12	167,700,279	101,864,403	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		11,164,964,663	13,595,283,587	7,330,682,199
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)				
34	2.50	3.02	1.69	2.21

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

	งบการเงินรวม									
	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น									
	งบการเงินรวม		ส่วนเกินทุน		รวม		งบการเงินรวม		ส่วนของผู้ถือหุ้น	
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	กำไรสะสม ยังไม่ได้รับ จัดสรร	กำไรขาดทุน การเปิดค่า งบการเงิน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น เงินลงทุน ซื้อขาย (สุทธิ)	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น เงินลงทุน ซื้อขาย (สุทธิ)	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น เงินลงทุน ซื้อขาย (สุทธิ)	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น เงินลงทุน ซื้อขาย (สุทธิ)	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น เงินลงทุน ซื้อขาย (สุทธิ)
หมายเหตุ										
2,244,000,000	8,558,557,850	224,400,000	41,052,032,491	(3,798,443)	16,227,008	(54,371,775)	(41,943,210)	52,037,047,131	967,754,435	53,004,801,566
35	-	-	-	(3,725,004,559)	-	-	-	(3,725,004,559)	-	(3,725,004,559)
-	-	-	-	(3,725,004,559)	-	-	-	(3,725,004,559)	-	(3,725,004,559)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	498,330,896	498,330,896
-	-	-	(4,438,790)	-	-	-	-	(4,438,790)	510,814,086	506,375,296
-	-	-	(4,438,790)	-	-	-	-	(4,438,790)	1,009,144,982	1,004,706,192
-	-	-	(3,729,443,349)	-	-	-	-	(3,729,443,349)	1,009,144,982	(2,720,298,367)
-	-	-	13,567,644,892	-	-	-	-	13,567,644,892	101,864,403	13,669,509,295
-	-	-	-	(77,655,190)	3,429,482	(74,225,708)	(74,225,708)	(74,225,708)	-	(74,225,708)
-	-	-	13,567,644,892	(77,655,190)	3,429,482	(74,225,708)	(74,225,708)	13,493,419,184	101,864,403	13,595,283,587
2,244,000,000	8,558,557,850	224,400,000	50,890,234,034	(81,433,633)	19,656,490	(54,371,775)	(116,168,918)	61,801,022,966	2,078,763,820	63,879,786,786

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เช่นทรพัฒน์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงินเฉพาะกิจการ				องค์ประกอบอื่น	
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไรสะสม		ของส่วนของผู้ถือหุ้น
			ทุนสำรอง	ยังไม่ได้	เงินลงทุนต่อขาย (บาท)
			ตามกฎหมาย	จัดสรร	
	2,244,000,000	8,558,557,850	224,400,000	35,508,499,186	2,853,957
					46,538,310,993
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น					
35		-	-	(3,725,004,559)	-
		-	-	(3,725,004,559)	-
					(3,725,004,559)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี					
		-	-	9,937,474,739	-
		-	-	-	3,228,799
		-	-	9,937,474,739	3,228,799
					9,940,703,538
	2,244,000,000	8,558,557,850	224,400,000	41,720,969,366	6,082,756
					52,754,009,972

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
			ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้ จัดสรร (บาท)		
			2,244,000,000	8,558,557,850	224,400,000	41,720,969,366
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561						
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น						
การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น						
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท						
35	-	-	-	(6,283,087,790)	-	(6,283,087,790)
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น						
	-	-	-	(6,283,087,790)	-	(6,283,087,790)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี						
	-	-	-	7,563,176,510	-	7,563,176,510
กำไร						
	-	-	-	(13,880,572)	(218,613,739)	(232,494,311)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี						
	-	-	-	7,549,295,938	(218,613,739)	7,330,682,199
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561						
	2,244,000,000	8,558,557,850	224,400,000	42,987,177,514	(212,530,983)	53,801,604,381

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
	(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับปี	11,383,353,146	13,669,509,295	7,563,176,510	9,937,474,739
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาลดลงจากการโอน				
เป็นต้นทุนขาย	1,564,737,158	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	5,905,735,427	5,314,523,307	3,019,600,997	2,716,140,569
รายได้จากการลงทุน	(115,143,290)	(23,211,972)	(5,065,987,189)	(7,147,769,230)
ต้นทุนทางการเงิน	426,332,773	363,859,110	1,184,608,506	1,049,098,043
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	34,496,992	6,488,129	27,112,921	16,004,445
ตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,890,492	2,870,323	1,003,589	1,650,912
กำไรจากการขายเงินลงทุนระยะยาวในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(7,673,576)	-	(7,673,576)	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว	(16,403,862)	-	(16,403,862)	-
(กำไร) ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์	(3,504,608)	(49,766,621)	(2,548,062)	225,067
รับรู้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(1,640,018,757)	(1,013,794,304)	(175,350,835)	(164,583,579)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	56,735,638	47,081,658	41,667,732	41,446,665
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(987,151,119)	(838,708,545)	-	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	74,956	-	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่า				
เครื่องมือทางการเงิน	-	(3,209,759)	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,056,902,384	1,794,526,413	845,514,108	708,847,687
	18,662,363,754	19,270,167,034	7,414,720,839	7,158,535,318
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้า	75,037,114	(212,259,028)	14,388,903	(222,814,396)
ลูกหนี้อื่น	201,745,226	(912,569,339)	(116,385,138)	(320,248,767)
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(1,362,139,329)	(2,987,266,274)	-	-
สินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนอื่น	(919,442,407)	(573,935,144)	(40,639,756)	15,337,576
เจ้าหนี้การค้า	(143,915,969)	105,859,673	224,442,115	142,096,714
เจ้าหนี้อื่น	599,208,342	990,384,766	21,999,978	319,990,621
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	1,588,333,205	12,978,017,491	443,391,444	466,484,960
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	606,140,848	247,877,811	281,497,922	218,104,740
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(3,878,100)	(538,120)	(2,737,300)	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	19,303,452,684	28,905,738,870	8,240,679,007	7,777,486,766
ภาษีเงินได้จ่าย	(2,164,122,589)	(2,306,828,146)	(952,917,935)	(903,338,478)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	17,139,330,095	26,598,910,724	7,287,761,072	6,874,148,288

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
หมายเหตุ	2561	2560	2561	2560
	(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ดอกเบี้ยรับ	20,982,103	21,053,794	529,621,744	458,451,503
เงินปันผลรับ	913,380,125	776,793,484	5,970,034,001	5,273,884,999
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง (เพิ่มขึ้น)	2,910,997,710	(2,349,227,588)	2,910,997,710	(2,374,743,698)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า	(75,348,250)	(669,158,643)	(2,749,828,202)	(984,313,590)
เงินสดรับคืนจากหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	-	-	10,640,000	17,520,000
เงินสดรับคืนจากการลดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วม	21,889,868	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนระยะยาวอื่น	(44,818,286)	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนระยะยาวกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(2,147,314,306)	-	(2,147,314,306)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	11,535
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาวกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	43,635,398	-	43,635,398	-
เงินสดจ่ายให้ผู้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(56,202,750)	(130,833,653)	(7,983,564,480)	(10,602,678,748)
เงินสดรับชำระคืนเงินให้ผู้กู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	62,650,403	-	9,109,875,642	5,841,225,047
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(4,811,278,120)	(8,609,758,555)	(844,454,465)	(4,052,738,376)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์	(182,411,550)	(187,103,791)	(101,245,974)	(90,233,700)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสิทธิการเช่า	(3,765,670,031)	(1,560,858,981)	(401,368,771)	(318,162,003)
เงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
และสิทธิการเช่า	(228,220,975)	(210,502,961)	(42,075,833)	-
เงินสดจ่ายชำระเจ้าหนี้สิทธิการเช่า	(33,333,333)	-	(33,333,333)	-
เงินสดรับจากการขายสิทธิการเช่าและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	68,760,493	111,951,717	47,497,500	58,101,102
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	(1,436,670,415)	(1,768,402,565)	(999,183,741)	(1,617,918,809)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อธุรกิจ	4 (9,710,732,944)	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิ ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(18,449,704,860)	(14,576,047,742)	3,319,932,890	(8,391,594,747)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
ดอกเบี้ยจ่าย	(610,576,876)	(482,966,161)	(1,235,887,039)	(1,066,270,904)
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(6,282,449,843)	(3,724,688,810)	(6,282,449,843)	(3,724,688,810)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญของบริษัทย่อยให้กับ				
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	497,153,491	554,204,105	-	-
เงินสดจ่ายจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของใน				
บริษัทย่อยที่ไม่ได้มีผลทำให้สูญเสียการควบคุม	(4,053,923,103)	-	-	-
เงินสดที่ผู้เช่าจ่ายเพื่อลดจำนวนหนี้สินซึ่งเกิดขึ้นจากสัญญาเช่าการเงิน	(820,863)	(1,590,663)	(820,863)	(1,590,663)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	75,807,000	-	10,361,121,600	21,111,060,621
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(21,910,071,788)	(6,527,471,548)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากกิจการอื่น	-	14,037,773	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุนสถาบัน	24,828,865,411	16,500,000,000	21,100,000,000	16,500,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน				
และผู้ลงทุนสถาบัน	(12,569,734,572)	(24,875,010,460)	(12,133,600,000)	(24,808,360,000)
กระแสเงินสดสุทธิ ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,884,320,645	(12,016,014,216)	(10,101,707,933)	1,482,678,696

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2560	2561	2560
	(บาท)			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	573,945,880	6,848,766	505,986,029	(34,767,763)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	2,418,138,796	2,488,945,220	1,505,217,748	1,539,985,511
ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงงบการเงิน	28,946,025	(77,655,190)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>3,021,030,701</u>	<u>2,418,138,796</u>	<u>2,011,203,777</u>	<u>1,505,217,748</u>

รายการที่ไม่กระทบเงินสด

ในระหว่างปี 2561 กลุ่มบริษัทได้มีการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการใช้สินทรัพย์ในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 9,587.7 ล้านบาท (2560: 14,378.3 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้กลุ่มบริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 8,759.3 ล้านบาท (2560: 10,357.7 ล้านบาท) และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์จำนวนเงินรวม 93.4 ล้านบาท (2560: 116.5 ล้านบาท) คงค้างเป็นเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นจำนวนเงินรวม 735.0 ล้านบาท (2560: 3,752.7 ล้านบาท) และไม่มีคงค้างเป็นเจ้าหนี้สิทธิการเช่า (2560: 151.4 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2561 บริษัทได้มีการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สิทธิการเช่าและสิทธิการใช้สินทรัพย์ในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 1,854.6 ล้านบาท (2560: 6,485.2 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้บริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 1,347.1 ล้านบาท (2560: 4,461.1 ล้านบาท) และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์จำนวนเงินรวม 56.3 ล้านบาท (2560: 48.8 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นจำนวนเงินรวม 451.2 ล้านบาท (2560: 1,823.9 ล้านบาท) และไม่มีคงค้างเป็นเจ้าหนี้สิทธิการเช่า (2560: 151.4 ล้านบาท)

ในระหว่างปี 2561 กลุ่มบริษัทได้มีการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 2,595.4 ล้านบาท (2560: 3,177.7 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้กลุ่มบริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 1,362.1 ล้านบาท (2560: 3,002.9 ล้านบาท) โอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นจำนวนเงินรวม 934.9 ล้านบาท (2560: ไม่มี) ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์จำนวนเงินรวม 90.3 ล้านบาท (2560: 15.6 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้การค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็นจำนวนเงินรวม 208.1 ล้านบาท (2560: 159.2 ล้านบาท)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
4	การซื้อธุรกิจและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
5	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
6	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
7	เงินลงทุนอื่น
8	ลูกหนี้การค้า
9	ลูกหนี้อื่น
10	โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา
11	เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวม
12	ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม
13	เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า
14	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
15	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
16	สิทธิการเช่า
17	สิทธิการใช้สินทรัพย์
18	ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี
19	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น
20	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
21	เจ้าหนี้การค้า
22	เจ้าหนี้อื่น
23	ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
24	ทุนเรือนหุ้น
25	สำรอง
26	ส่วนงานดำเนินงาน
27	รายได้จากการลงทุน
28	รายได้อื่น
29	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร
30	ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน
31	ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หมายเหตุ	สารบัญ
32	ต้นทุนทางการเงิน
33	ภาษีเงินได้
34	กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน
35	เงินปันผล
36	เครื่องมือทางการเงิน
37	การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
38	ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
39	คดีฟ้องร้อง
40	เรื่องอื่น ๆ
41	หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น
42	มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้
43	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2562

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) “บริษัท” เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และมีที่อยู่จดทะเบียน ตั้งอยู่เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

บริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อเดือนมีนาคม 2538

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในระหว่างปีได้แก่ บริษัท เซ็นทรัล โฮลดิ้ง จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 26.2) ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการเป็นผู้พัฒนาโครงการใหม่ ๆ และรับบริหารโครงการต่าง ๆ โดยก่อสร้างอาคารสำนักงานและอาคารศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า ให้บริการด้านสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้า ขายอาหารและเครื่องดื่ม และให้คำปรึกษาด้านการบริหารและการจัดการอสังหาริมทรัพย์ รายละเอียดของบริษัทย่อย กองทุนรวม บริษัทร่วมการร่วมค้าและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ได้เปิดเผยเพิ่มเติมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 5, 11 และ 13 และมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการจัดตั้ง	บริษัทถือหุ้นร้อยละ	
			2561	2560 (ร้อยละ)
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	(1) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรียดดี จำกัด	(2) (6)	ไทย	44.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนาธิเบศร์ จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ดโอเนียว จำกัด	(4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัล เวิลด์ จำกัด	(1) (2) (4) (7)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	(1) (4)	ไทย	100.0	100.0

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการจัดตั้ง	บริษัทถือหุ้นร้อยละ	
			2561	2560
			(ร้อยละ)	
บริษัทย่อยทางตรง (ต่อ)				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ชลบุรี จำกัด				
(อยู่ระหว่างชำระบัญชี)	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น เรซซิเคินซ์ จำกัด	(10)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สเตอ์ว จำกัด	(1) (2)	ไทย	93.3	93.3
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด	(1) (2) (4) (10)	ไทย	78.1	78.1
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด	(1) (2) (4) (7)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น เลิกรีนนิ่ง เซ็นเตอร์ จำกัด				
(อยู่ระหว่างชำระบัญชี)	(9)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น ระยอง จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น โคราช จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น เอสเตท จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น เรซซิเคินซ์ ขอนแก่น จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท สวนลุม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1)	ไทย	63.0	63.0
บริษัท พระราม 4 เดเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(6)	ไทย	90.0	90.0
บริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(1)	ไทย	86.0	75.0
บริษัท ซีพีเอ็น ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด	(11)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด	(6)	ไทย	65.0	65.0
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด	(7)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท หนองจอก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	-
บริษัท ซีพีเอ็น วิลเลจ จำกัด				
(เดิมชื่อ บริษัท สวรรค์วิถี จำกัด)	(1)	ไทย	100.0	-
บริษัท คอมมอน กราว์น (ประเทศไทย) จำกัด	(2)	ไทย	100.0	-

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการจัดตั้ง	บริษัทถือหุ้นร้อยละ	
			2561	2560
			(ร้อยละ)	
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรียดดี้ จำกัด	(2) (6)	ไทย	56.0	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	4.4	-
บริษัท บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1) ถึง (5)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท โกบอล รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ อินเวสเม้นท์ ลิมิเต็ด	(6)	ฮ่องกง	100.0	100.0
บริษัท โกบอล คอมเมอเชียล เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด	(6)	ฮ่องกง	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์ จำกัด	(6)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ซีพีเอ็น ซิตี้ จำกัด	(6)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ซี.เอส.ซี จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น เรซซิเดนซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(12)	ไทย	100.0	-
CPN Ventures Sdn. Bhd.	(8)	มาเลเซีย	100.0	100.0
CPN Real Estate Sdn. Bhd.				
(จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชี 28 พฤศจิกายน 2561)				
	(6)	มาเลเซีย	-	100.0
CPN Malls Malaysia Sdn. Bhd.				
(จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชี 28 พฤศจิกายน 2561)				
	(6)	มาเลเซีย	-	100.0
Central Plaza i-City Malls Malaysia Sdn. Bhd.				
(จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชี 28 พฤศจิกายน 2561)				
	(6)	มาเลเซีย	-	100.0
Central Plaza i-City Sdn. Bhd.				
(จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชี 28 พฤศจิกายน 2561)				
	(6)	มาเลเซีย	-	100.0
Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd.	(6)	มาเลเซีย	60.0	60.0
บริษัท แกรนด์ คาเนล แลนด์ จำกัด	(1) (2) (3) (4)			
(มหาชน)	(8)	ไทย	67.5	-
บริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(1) (10)	ไทย	79.6	-

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการจัดตั้ง	บริษัทถือหุ้นร้อยละ	
			2561	2560 (ร้อยละ)
บริษัทย่อยทางอ้อม (ต่อ)				
บริษัท เบิ้ล แอสเซทส์ จำกัด	(6)	ไทย	100.0	-
บริษัท สเตอริล อีคิวตี้ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	-
บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	-
บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด	(1)	ไทย	93.1	-
บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด	(7)	ไทย	99.9	-
บริษัท จีแลนด์รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	(11)	ไทย	100.0	-
บริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด	(6)	ไทย	100.0	-

กองทุนรวม

กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	(6)	ไทย	100.0	100.0
กองทุนรวมธุรกิจไทย 5				
(จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชี				
15 พฤษภาคม 2561)	(6)	ไทย	-	100.0

ลักษณะธุรกิจ

- (1) ก่อสร้างอาคารสำนักงานและอาคารศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า
- (2) ให้บริการด้านสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้า
- (3) ก่อสร้างห้องชุดพักอาศัยและอาคารร้านค้าเพื่อให้เช่า
- (4) ขายอาหารและเครื่องดื่ม
- (5) ให้บริการสวนสนุกและสวนน้ำบนศูนย์การค้า
- (6) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (7) ธุรกิจโรงแรม
- (8) ให้คำปรึกษาด้านการบริหารและการจัดการอสังหาริมทรัพย์
- (9) ให้บริการด้านการฝึกอบรมและพัฒนาบุคลากร
- (10) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย
- (11) ให้บริการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (12) บริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด และนิติบุคคลบ้านจัดสรร

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทในบางเรื่อง ทั้งนี้ ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่เป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบันและกลุ่มบริษัทไม่ได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวในการจัดทำงบการเงินก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 42

(ข) เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

รายการ

เงินลงทุนเพื่อขาย

หนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

เกณฑ์การวัดมูลค่า

มูลค่ายุติธรรม

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตามผลประโยชน์ที่

กำหนดไว้ ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3 (ฅ)

(ค) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(ง) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณ และข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงที่เป็นต้นไป

ข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 3 (ท), 18	การรับรู้สินทรัพย์ภายในได้ และการคาดการณ์กำไรทางภายในอนาคตที่จะนำขาดทุนทางภายในไปใช้ประโยชน์
หมายเหตุข้อ 3 (ณ)	การรับรู้รายการและการวัดมูลค่าประมาณการหนี้สิน และ
หมายเหตุข้อ 3 (ผ), 23	การวัดมูลค่าภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้
	เกี่ยวกับข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย
หมายเหตุข้อ 4	การซื้อธุรกิจ

การวัดมูลค่ายุติธรรม

นโยบายการบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มบริษัทหลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่ายุติธรรมทั้งสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินและไม่ใช้ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางด้านการเงิน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา กลุ่มผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่ารวมถึงการจัดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

ประเด็นปัญหาของการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญจะถูกรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัท

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรง (เช่น ราคาขาย) หรือโดยอ้อม (เช่น ได้มาจากราคา) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ไม่ได้มาจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการโอนขึ้น

ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อสมมติที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม อยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินดังต่อไปนี้

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| • หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14 | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน |
| • หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 36 | เครื่องมือทางการเงิน |

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เกณฑ์ในการจัดท่างบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท บริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ เมื่อการควบคุมถูกโอนไปยังกลุ่มบริษัท ยกเว้นในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท วันที่ซื้อกิจการคือวันที่อำนาจในการควบคุมนั้นได้ถูกโอนไปยังผู้ซื้อ การกำหนดวันที่ซื้อกิจการและการระบุเกี่ยวกับการโอนอำนาจควบคุมจากฝ่ายหนึ่งไปยังอีกฝ่ายหนึ่งต้องใช้ดุลยพินิจเข้ามาเกี่ยวข้อง

ค่าความนิยมถูกวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งรวมถึงการรับรู้จำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ หักด้วยมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาซึ่งวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ ถ้าไรจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่กลุ่มบริษัทก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยกลุ่มบริษัท ทั้งนี้สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษาอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

หากการบันทึกบัญชีเมื่อเริ่มแรกสำหรับการรวมธุรกิจไม่เสร็จสมบูรณ์ภายในวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การรวมธุรกิจเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทประมาณการมูลค่าของรายการซึ่งข้อมูลทางบัญชียังไม่สมบูรณ์เพื่อรายงาน มูลค่าประมาณการดังกล่าวจะถูกปรับปรุง หรือรับรู้สินทรัพย์ หรือหนี้สินเพิ่มเติมในระหว่างช่วงระยะเวลาในการวัดมูลค่า เพื่อสะท้อนผลของข้อมูลเพิ่มเติมที่ได้รับเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อ ซึ่งข้อมูลดังกล่าวมีผลต่อการวัดมูลค่าของจำนวนต่าง ๆ ที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันที่ซื้อ

การซื้อแบบทยอยซื้อ

ในการรวมธุรกิจที่ดำเนินการสำเร็จจากการทยอยซื้อ กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าส่วนได้เสียของเงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทถืออยู่ในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นในกำไรหรือขาดทุน มูลค่าของส่วนได้เสียในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนด้วยเกณฑ์เดียวกันเสมือนว่าได้ขายเงินลงทุนดังกล่าวออกไป

การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีเสมือนว่าเป็นวิธีการรวมส่วนได้เสีย โดยวิธีการดังกล่าวผู้ซื้อต้องรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินของธุรกิจที่ถูกซื้อด้วยมูลค่าตามบัญชีของธุรกิจดังกล่าวตามงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ณ วันที่เกิดรายการ ส่วนต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของธุรกิจที่ถูกลำมารวมดังกล่าวกับค่าตอบแทนที่จ่ายรับรู้เป็นส่วนเกินหรือส่วนขาดจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันในส่วนของผู้ถือหุ้น รายการส่วนเกินหรือส่วนขาดจะถูกโอนไปยังกำไรสะสมเมื่อมีการขายเงินลงทุนในธุรกิจที่ซื้อดังกล่าวไป

ผลการดำเนินงานของธุรกิจที่ถูกซื้อจะรวมอยู่ในงบการเงินรวมของผู้ซื้อนับตั้งแต่วันที่ต้นงวดของงบการเงินเปรียบเทียบหรือวันที่ธุรกิจเหล่านั้นอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า จนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุด

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวม นับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ

การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่ไม่ทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุมจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นรายการในส่วนของผู้ถือหุ้น

การสูญเสียการควบคุม

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

ส่วนได้เสียในเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย

ส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย ประกอบด้วยส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญ โดยมีอำนาจเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานแต่ไม่ถึงระดับที่จะควบคุมหรือควบคุมร่วมในนโยบายดังกล่าว การร่วมค้าเป็นการร่วมการทำงานที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมร่วมในการงานนั้น โดยมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้นมากกว่าการมีสิทธิในสินทรัพย์และการผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการงานนั้น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้าบันทึกบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการ ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวมจนถึงวันที่กลุ่ม บริษัทสูญเสียความมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญ หรือการควบคุมร่วม

การตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจาก รายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจาก รายการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้ากันถูกตัดรายการกับเงินลงทุนเท่าที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกิจการที่ถูก ลงทุนนั้น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มี หลักฐานการด้อยค่าเกิดขึ้น

(ข) เงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงานแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ใน การดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งบันทึกตามเกณฑ์ราคา ทุนเดิม แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่า ให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในงวดบัญชีนั้น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วยงานในต่างประเทศ

สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศ รวมถึงค่าความนิยมและรายการปรับปรุงมูลค่าสุทธิธรรมที่เกิดขึ้นจากการซื้อหน่วยงานในต่างประเทศ แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน

รายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ใกล้เคียงกับอัตรา ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่า บันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้อถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป ยกเว้นผลต่างจากการแปลงค่าที่ถูกปันส่วนให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

เมื่อหน่วยงานต่างประเทศถูกจำหน่ายส่วนได้เสียทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนที่ทำให้สูญเสียการควบคุม ความมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญ หรือการควบคุมร่วมกัน ผลสะสมของผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานต่างประเทศนั้นต้องถูกจัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุนโดยเป็นส่วนหนึ่งของกำไรขาดทุนจากการจำหน่าย หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเพียงบางส่วนแต่ยังคงมีการควบคุม ผลสะสมต้องถูกปันส่วนให้กับส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้าเพียงบางส่วน โดยที่กลุ่มบริษัทยังคงมีอิทธิพลหรือการควบคุมร่วมที่มีสาระสำคัญอยู่ กลุ่มบริษัทต้องจัดประเภทยอดสะสมบางส่วนที่เกี่ยวข้องเป็นกำไรหรือขาดทุน

รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ และรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้อถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

(ค) ตราสารอนุพันธ์

ตราสารอนุพันธ์ได้ถูกนำมาใช้เพื่อจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ที่เกิดจากกิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมจัดหาเงิน และกิจกรรมลงทุน ตราสารอนุพันธ์ไม่ได้มีไว้เพื่อค้า อย่างไรก็ตาม ตราสารอนุพันธ์ที่ไม่เข้าเงื่อนไข การกำหนดให้เป็นเครื่องมือป้องกันความเสี่ยงถือเป็นรายการเพื่อค้า

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ตราสารอนุพันธ์จะถูกบันทึกบัญชีเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการทำรายการดังกล่าวบันทึกในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น การวัดมูลค่าใหม่ภายหลังการบันทึกครั้งแรกใช้มูลค่ายุติธรรม กำไรหรือขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนทันที

หากมีราคาดลาด มูลค่ายุติธรรมของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าถือตามราคาดลาดของสัญญาล่วงหน้า ณ วันที่รายงาน ในกรณีที่ไม่มีราคาดลาด ประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยการคิดลดจากผลต่างระหว่างราคาดล่วงหน้าตามสัญญา กับราคาดล่วงหน้าของสัญญาปัจจุบัน ณ วันที่รายงานที่ครบกำหนดในวันเดียวกัน โดยใช้อัตราดอกเบี้ยประเภทที่ใช้กับธุรกรรมการเงินที่ปลอดความเสี่ยง เช่น พันธบัตรรัฐบาล

(ง) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

(จ) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นรวมถึงยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประเมิน โดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

(ฉ) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาคือโครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคือราคาขายโดยประมาณหักด้วยต้นทุนที่เกิดขึ้นในการขาย

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนารวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(ข) เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวม บริษัทร่วมและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวม บริษัทร่วมและการร่วมค้า ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีการทุน ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุนอื่น

ตราสารหนี้ซึ่งกลุ่มบริษัทตั้งใจและสามารถถือจนครบกำหนด จัดประเภทเป็นเงินลงทุนที่จะถือจนครบกำหนด เงินลงทุนที่จะถือจนครบกำหนดแสดงในราคาทุนตัดจำหน่ายหักด้วยขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน ผลต่างระหว่างราคาทุนที่ซื้อตามมูลค่าไถ่ถอนของตราสารหนี้จะถูกตัดจ่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตลอดอายุของตราสารหนี้ที่เหลือ

ตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด นอกเหนือจากที่ถือไว้เพื่อค้าหรือตั้งใจถือไว้จนครบกำหนด จัดประเภทเป็นเงินลงทุนเพื่อขาย ภายหลังการรับรู้มูลค่าในครั้งแรกเงินลงทุนเพื่อขายแสดงในมูลค่ายุติธรรม และการเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่ผลขาดทุนจากการด้อยค่าและผลต่างจากสกุลเงินตราต่างประเทศของรายการที่เป็นตัวเงินบันทึกโดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนผลขาดทุนจากการด้อยค่าและผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการตัดจำหน่ายเงินลงทุน จะรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นโดยตรงเข้ากำไรหรือขาดทุน ในกรณีที่เงินลงทุนประเภทที่มีดอกเบี้ยจะบันทึกดอกเบี้ยในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ใช่หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดแสดงในราคาทุนหักขาดทุนจากการด้อยค่า

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินสำหรับหลักทรัพย์เพื่อขายจะใช้ราคาเสนอซื้อ ณ วันที่รายงาน

การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีและรวมถึงกำไรหรือขาดทุนสะสมจากการตราหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องที่เคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น จะถูกบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทจำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(ข) **อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

ค่าเสื่อมราคาจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุน ซึ่งคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุง

20 - 30 ปี

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยรับรู้สุทธิเป็นรายได้อื่นในกำไรหรือขาดทุน

(ณ) **ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์**

การรับรู้และการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์ เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ ต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันจะบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยรับรู้สุทธิเป็นรายได้อื่นในกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้องวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สินทรัพย์ที่เช่า

การเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทได้รับส่วนใหญ่ของความเสี่ยงและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้นๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน ส่วนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ค่าเช่าที่ชำระจะแยกเป็นส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน และส่วนที่จะหักจากหนี้ตามสัญญา เพื่อทำให้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกโดยตรงในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแทนอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ค่าเสื่อมราคามันติกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน จำนวนโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุง	20 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ	5 - 15 ปี

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

(ญ) สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ค่าตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาของสัญญาเช่าดังนี้

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	30 ปี
สิทธิการเช่าที่ดิน	25 - 40 ปี

(ฉ) สิทธิการใช้สินทรัพย์

สิทธิการใช้สินทรัพย์แสดงในราคาทุน หักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ค่าตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสิทธิการใช้สินทรัพย์ โดยเริ่มตัดจำหน่ายสิทธิการใช้สินทรัพย์เมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์แสดงได้ดังนี้

สิทธิการใช้สินทรัพย์

10 - 40 ปี

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์และมูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

(ง) การด้อยค่า

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับค่าความนิยมนจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปีในช่วงเวลาเดียวกัน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน ขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการลดลงในมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อขาย ซึ่งได้บันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น และมีความชัดเจนว่าสินทรัพย์ดังกล่าวมีการด้อยค่า ขาดขาดทุนซึ่งเคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นจะถูกบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยไม่ต้องปรับกับยอดสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว ขาดขาดทุนที่บันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นผลต่างระหว่างราคาทุนที่ซื้อกับมูลค่ายุติธรรมในปัจจุบันของสินทรัพย์ หักขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินนั้น ๆ ซึ่งเคยรับรู้แล้วในกำไรหรือขาดทุน

การคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของหลักทรัพย์ที่ถือไว้จนกว่าจะครบกำหนด คำนวณโดยการหามูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคต คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ทางการเงินสำหรับหลักทรัพย์เพื่อขาย คำนวณโดยอ้างอิงถึงมูลค่ายุติธรรม

มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน หมายถึงมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์หรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หักต้นทุนในการขายแล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้ของสินทรัพย์ ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์ สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่ก่อให้เกิดกระแสเงินสดรับโดยอิสระจากสินทรัพย์อื่นจะพิจารณามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรวมกับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่สินทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องด้วย

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

การกลับรายการค้อยค่า

ขาดทุนจากการค้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการ เมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการค้อยค่าที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินที่เป็นตราสารทุนที่จัดประเภทเป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย การกลับรายการจะถูกรับรู้โดยตรงในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ขาดทุนจากการค้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินอื่น ๆ ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ ทุกวันที่ที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการค้อยค่าหรือไม่ ขาดทุนจากการค้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการค้อยค่าจะถูกกลับรายการ เพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการค้อยค่ามาก่อน

(ง) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินประเภทมีดอกเบี้ยแสดงในราคาทุน

(จ) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ค) ผลประโยชน์ของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อน ๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

การคำนวณภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่จัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาตเป็นประจำทุกปี โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ผลจากการคำนวณอาจทำให้กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์เกิดขึ้น ซึ่งการรับรู้เป็นสินทรัพย์จะใช้มูลค่าปัจจุบันของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่มีในรูปของการได้รับคืนในอนาคตจากโครงการหรือการหักการสมทบเข้าโครงการในอนาคต ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจได้มีการพิจารณาถึงความต้องการเงินทุนขึ้นสำหรับโครงการต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัท

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือ กำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัท รับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานในในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

(ณ) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุमानที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน อันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลา ที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ

บริษัทรับรู้ประมาณการหนี้สินค่ารื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างด้วยมูลค่าปัจจุบันของประมาณการของต้นทุนค่ารื้อถอนที่จะเกิดขึ้น ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่า หนี้สินค่ารื้อถอนที่รับรู้คิดมาจากประมาณการต้นทุนค่ารื้อถอนในอนาคต โดยมีสมมติฐานต่าง ๆ เช่น ต้นทุนประมาณการรื้อถอน ระยะเวลาการรื้อถอน อัตราคิดลด และอัตราเงินเฟ้อในอนาคต ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะดังกล่าว ได้มีการคิดลดกระแสเงินสด เพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน และแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนสินทรัพย์

(ค) รายได้

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า และส่วนลดตามปริมาณ

การให้เช่าและให้บริการ

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น รายได้จากค่าบริการรับรู้เมื่อมีการให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว

การขายอาหารและเครื่องดื่ม

รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม รับรู้เป็นรายได้เมื่อจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มให้ลูกค้าแล้วเสร็จ

การขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อมีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของให้กับผู้ซื้อแล้วโดยรับรู้รายได้เมื่องานก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญา และมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว

การลงทุน

รายได้จากการลงทุนประกอบด้วยรายได้เงินปันผลและดอกเบี้ยจากเงินฝากธนาคารและเงินลงทุน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(ด) ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินบันทึกโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ประกอบด้วยดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมและประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไป และสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินที่ถือไว้เพื่อขาย ขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หรือขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน (นอกเหนือจากหนี้การค้า) และขาดทุนจากเครื่องมือป้องกันความเสี่ยงรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนการกู้ยืมที่ไม่ได้เกี่ยวกับการได้มา การก่อสร้างหรือ การผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไข รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

(ด) สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญาตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

ณ วันที่เริ่มต้นข้อตกลงกลุ่มบริษัทจะพิจารณาว่าข้อตกลงดังกล่าวประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือมีสัญญาเช่าเป็นส่วนประกอบหรือไม่ โดยพิจารณาจากสินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง ถ้าการปฏิบัติตามข้อตกลงนั้นขึ้นอยู่กับการใช้สินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง และข้อตกลงนั้นจะนำไปสู่สิทธิในการใช้สินทรัพย์ ถ้าทำให้กลุ่มบริษัทมีสิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์

ณ วันที่เริ่มต้นข้อตกลง หรือ มีการประเมินข้อตกลงใหม่กลุ่มบริษัทแยกค่าตอบแทนสำหรับสัญญาเช่า และส่วนที่เป็นองค์ประกอบอื่นโดยใช้มูลค่ายุติธรรมเป็นเกณฑ์ในการแยก หากกลุ่มบริษัทสรุปว่าเป็นสัญญาเช่าการเงินแต่ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนดังกล่าวได้อย่างน่าเชื่อถือ ให้รับรู้สินทรัพย์และหนี้สินในจำนวนที่เท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจงนั้น หลังจากนั้นจำนวนหนี้สินจะลดลงตามจำนวนที่จ่ายและต้นทุนทางการเงินตามนัยจากหนี้สินจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท

(ก) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการรวมธุรกิจ หรือ รายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ในรายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า หากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการ โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

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

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนกิจการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว กำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตต้องพิจารณาถึงการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น กำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตหลังปรับปรุงการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่พิจารณาจากแผนธุรกิจของแต่ละบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัทแล้วอาจมีจำนวนไม่เพียงพอที่จะบันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้ทั้งจำนวน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

(ข) กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กลุ่มบริษัทแสดงกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับหุ้นสามัญ กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

(ค) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้น โดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล รายการที่ไม่สามารถปันส่วนได้ส่วนใหญ่เป็นรายการทรัพย์สินสำนักงานใหญ่ ค่าใช้จ่ายสำนักงานใหญ่ และสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

4 การซื้อธุรกิจและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

(ก) การซื้อธุรกิจ

เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2561 กลุ่มบริษัทได้เข้าซื้อธุรกิจของบริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ย่อย (“แกรนด์ คาแนล แอนด์”) ซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัท ซีพีเอ็น พัทธา จำกัด (“ซีพีเอ็น พัทธา”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท โดยซีพีเอ็น พัทธาได้ซื้อหุ้นเป็นจำนวน 3,278.13 ล้านหุ้น คิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 50.43 ของหุ้นที่ออกแล้วจำหน่ายแล้วทั้งหมดของแกรนด์ คาแนล แอนด์ ในราคาหุ้นละ 3.10 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 10,162.21 ล้านบาทและชำระค่าหุ้นทั้งหมดแล้วเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2561 ซึ่งเป็นวันที่ กลุ่มบริษัทเสร็จสิ้นการซื้อธุรกิจ

ค่าความนิยมส่วนใหญ่เนื่องจากการมีอำนาจควบคุมในแกรนด์ คาแนล แอนด์ จะทำให้ส่งเสริมศักยภาพทางการเงิน และเพิ่มฐานกระแสเงินสดเพื่อสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาวและช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการ แข่งขันทางธุรกิจ รวมถึงการเข้าลงทุนในโครงการต่าง ๆ ที่มีขนาดใหญ่ขึ้น เพื่อช่วยให้อัตราการเติบโตทางธุรกิจ และ ผลการดำเนินงานเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ไม่มีค่าความนิยมที่คาดว่าจะนำมาหักเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีเงินได้

ในระหว่างงวดนับตั้งแต่วันที่ซื้อธุรกิจถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย มีรายได้เป็นจำนวนเงิน 585.90 ล้านบาท และขาดทุนเป็นจำนวนเงิน 13.57 ล้านบาท ซึ่งรวมเป็นส่วน หนึ่งของผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ฝ่ายบริหารคาดว่าหากกลุ่มบริษัทได้มีการซื้อธุรกิจตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 จะมียาขได้รวมสำหรับปี 2561 เพิ่มขึ้นจำนวนเงิน 1,782.36 ล้านบาท และกำไรรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ลดลงเป็นจำนวนเงิน 117.7 ล้านบาท ในการกำหนดมูลค่าดังกล่าว ฝ่ายบริหารใช้ข้อสมมติฐานใน การปรับปรุงมูลค่ายุติธรรม โดยถือเสมือนว่าการรวมธุรกิจที่เกิดขึ้นในช่วงปีนั้นได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาจากการซื้อธุรกิจ มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาประเมินโดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีรายได้จากการคิดลดกระแส เงินสดสำหรับแต่ละประเภทสินทรัพย์ตามความเหมาะสม

ข้อมูลของสิ่งตอบแทนทั้งหมดที่โอนให้และมูลค่าที่รับรู้ ณ วันที่ซื้อสำหรับสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา แต่ละประเภทที่สำคัญ มีดังนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

สินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา

หมายเหตุ	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	452
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	777
โครงการก่อสร้างสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	3,150
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	4,304
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	13 952
เงินลงทุนในการร่วมค้า	13 2,520
เงินลงทุนระยะยาวในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	440
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14 22,973
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15 499
สิทธิการเช่า	16 109
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอตัดบัญชี	18 147
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	38
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(1,585)
เงินกู้ยืม	20 (8,602)
รายได้รับล่วงหน้า	(5,756)
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	(32)
หนี้สินภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	18 (2,044)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(244)
รวมสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้	18,098
ส่วนได้เสียที่มีอำนาจควบคุมที่ได้มา (ร้อยละ)	50.43
มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาที่ระบุได้	
และหนี้สินที่รับมา	9,127
ค่าความนิยมจากการซื้อธุรกิจ	1,036
สิ่งตอบแทนที่โอนให้	10,163

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากการซื้อธุรกิจ	452
เงินสดที่จ่าย	(10,163)
กระแสเงินสดจ่ายสุทธิ	<u>(9,711)</u>

ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินราคา เพื่อหามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมธุรกิจที่ซื้อมารวมถึงการปันส่วนของราคาซื้อเป็นมูลค่าประมาณการ และอาจมีการปรับปรุง ซึ่งขึ้นอยู่กับผลการประเมินราคาจากผู้ประเมินราคาอิสระ กลุ่มบริษัทปฏิบัติตามข้อกำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 เรื่องการรวมธุรกิจ ในระหว่างช่วงเวลาที่วัดมูลค่า หากมีข้อมูลใหม่ที่ได้รับเพิ่มเติมภายในหนึ่งปีนับจากวันที่มีการซื้อธุรกิจ และรับทราบข้อเท็จจริงที่สะท้อนเหตุการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กรณีดังกล่าวการบันทึกบัญชีเกี่ยวกับการซื้อธุรกิจจะถูกปรับปรุงใหม่

ภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นกำหนดให้ผู้ขายเป็นผู้รับผิดชอบต่อผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากคดีความที่เกิดขึ้นตามที่ระบุไว้ในสัญญาของบริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ก่อนการซื้อธุรกิจตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ในสัญญา

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ

กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อจำนวน 23.6 ล้านบาท ที่เกี่ยวข้องกับค่าที่ปรึกษากฎหมายภายนอกและค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบสถานะทางการเงิน ค่าที่ปรึกษากฎหมายและค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบสถานะทางการเงินดังกล่าวได้รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมของกลุ่มบริษัท

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(ข) การซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2561 กลุ่มบริษัทได้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดของบริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“แกรนด์ คาแนล แอนด์”) ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีระยะเวลาการรับซื้อตั้งแต่วันที่ 25 กันยายน 2561 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2561 หลังจากปิดการเสนอซื้อในเดือนพฤศจิกายน 2561 กลุ่มบริษัทได้ซื้อส่วนได้เสียในแกรนด์ คาแนล แอนด์ เพิ่มเดิมร้อยละ 17.1 เป็นเงินสดจำนวน 3,445 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนความเป็นเจ้าของเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 50.43 เป็นร้อยละ 67.53 กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลงเป็นจำนวน 3,094.64 ล้านบาท กำไรสะสมลดลงเป็นจำนวน 350.34 ล้านบาท ไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทเป็นจำนวนเงิน 3,444.98 ล้านบาทซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นในแกรนด์ คาแนล แอนด์

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในแกรนด์ คาแนล แอนด์ มีดังต่อไปนี้

	(ล้านบาท)
ส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 12 กันยายน 2561	9,127
ผลกระทบจากการเพิ่มขึ้นในส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท	3,095
ส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	<u>12,222</u>

5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หากกลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน หรือกลุ่มบริษัทอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการนั้น การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อย กองทุนรวม บริษัทร่วมและการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 1, 11 และ 13 สำหรับความสัมพันธ์กับผู้บริหารสำคัญและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น มีดังนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เซ็นทรัล โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และ มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์ สโตร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัลซูเปอร์สโตร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท พาวเวอร์บาย จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์ซี สपोर्ट จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท บีทูเอส จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ออฟฟิศ คลับ (ไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เอิร์ธแคร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์ เชียงใหม่ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัลการ์เม้นท์แฟลทอรี จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท แซมโซไนท์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท โรงแรม เซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท โรงแรม เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ฟู้ดส์ กิมมิกส์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ห้องอาหารชาบูระ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ฟู้ดส์ เอกเซลเลนซ์ จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์ พัฒนา จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท โรบินสัน จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัลวัดสัน จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เอฟแอนด์อี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ฟู้ดส์ เฟสดีวัล จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ฟู้ดส์ มิลเลนเนียม จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ไทย	มีกรรมการร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เฟร์รีพลาซ่า จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อย

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีบริษัทย่อยเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท อยูธยาเกษตรธานี จำกัด	ไทย	มีบริษัทย่อยเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท สแควร์รีทซ์ พลาซ่า จำกัด	ไทย	มีบริษัทย่อยเป็นผู้ถือหุ้นและมี มีการร่วมทุนกับบริษัท
บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไทย	มีการร่วมทุนกับบริษัท
บริษัท พาราวินเซอร์ จำกัด	ไทย	มีการร่วมทุนกับบริษัท
บริษัท สปากเคดี แฟลทอว์ จำกัด	ไทย	มีการร่วมทุนกับบริษัท
บริษัท ฟุจิ คิลิเซียส ครีเอชั่น จำกัด	ไทย	มีการร่วมทุนกับบริษัท
บริษัท ซีเอ็มจี มาร์เก็ตติ้ง จำกัด	ไทย	มีการร่วมทุนกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัลด์ จำกัด	ไทย	มีการร่วมทุนกับบริษัท
บริษัท เซ็นเรเตอร์รองโฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	มีการร่วมทุนกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์จี อินเตอร์เนชั่นแนล ฟู้ด จำกัด	ไทย	มีการร่วมทุนกับบริษัท
บริษัท ฟู้ดแพชชั่น จำกัด	ไทย	มีการร่วมทุนกับบริษัท
บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีบริษัทเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท ซุปเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด	ไทย	มีการร่วมทุนกับบริษัท
บริษัท ซีเคเอส โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	มีการร่วมทุนกับบริษัท
บริษัท แกรนด์ ฟอรัจน์ จำกัด	ไทย	มีการร่วมทุนกับบริษัท
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบ การวางแผน ตั้งการและควบคุม กิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่า ทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึง กรรมการของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำ หน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	ราคาลาดโดยขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	ราคาลาด

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าบริการงานและรายได้อื่น ดอกเบี้ยรับ/จ่าย	อัตราเดียวกับอัตราที่กิจการอื่นในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัท และอัตราดอกเบี้ยตามที่ตกลงในสัญญา
เงินปันผลรับ	ตามที่ประกาศจ่าย
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	ราคาตลาด
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	ราคาตลาด
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ตามจำนวนเงินที่เกิดขึ้นจริง
ค่าบริการงาน	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยคณะกรรมการสรรหา ซึ่งไม่ เกินกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหุ้นอนุมัติ
ขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ขายอุปกรณ์	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
บริษัทย่อยและกองทุนรวม				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	-	-	81,513	70,855
รายได้ค่าบริการงาน	-	-	315,062	350,644
ดอกเบี้ยรับ	-	-	512,992	459,277
เงินปันผลรับ	-	-	3,619,129	5,895,663
รายได้อื่น	-	-	269,926	196,400
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	233,132	232,371
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	-	-	4	1
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	-	21,675	20,654
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	852,770	601,323
ขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	53,134

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
บริษัทร่วม				
เงินปันผลรับ	-	-	913,249	776,662
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	1,260,732	592,300	36,688	31,530
รายได้ค่าบริการงาน	715,728	448,408	570,048	436,709
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	1	1	-	-
ดอกเบี้ยรับ	5,437	3,485	5,437	3,485
รายได้อื่น	28,234	243,460	27,379	196,958
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	37,894	4,278	2,801	2,752
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม	37,987	33,508	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	429,355	82,001	50,629	55,727
ขายอุปกรณ์	-	75,000	-	-
การร่วมค้า				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	649	-	649	-
รายได้ค่าบริการงาน	320	-	320	-
รายได้อื่น	320	-	310	-
ดอกเบี้ยรับ	88,674	-	-	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	4,611,970	4,367,052	2,614,954	2,419,459
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	1,759	2,678	70	35
รายได้ค่าบริการงาน	2,819	-	-	-
รายได้อื่น	201,180	191,245	91,832	76,200
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	981,321	853,957	945,931	827,176
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	5,519	5,609	223	159
ค่าบริการงาน	215,917	194,497	206,310	183,687
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	162,787	155,875	130,832	129,036
ดอกเบี้ยจ่าย	-	14	-	14

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
ผู้บริหารสำคัญ				
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	240,914	181,242	229,549	181,242
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	4,866	4,587	4,866	4,587
รวมค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	245,780	185,829	234,415	185,829

ขอดคล้องเหลือที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	55,176	39,092
บริษัทร่วม	75,554	-	52,249	-
การร่วมค้า	803	-	803	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	239,455	260,527	137,536	134,296
รวม	315,812	260,527	245,764	173,388
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทร่วม	37,055	-	-	-
เงินปันผลค้างรับ				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	135,622	1,570,829

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
รายได้ค้างรับ				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	-	26
บริษัทร่วม	106,420	-	-	-
การร่วมค้า	129,956	-	-	-
รวม	236,376	-	-	26

ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า

กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	117,336	9,360	11,431	9,360
----------------------------	---------	-------	--------	-------

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

เงินมัดจำ

บริษัทร่วม	991,025	492,380	-	-
------------	---------	---------	---	---

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
	(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)			
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น						
บริษัทย่อยและ กองทุนรวม	2.49	2.67, 3.70	-	-	26,017	1,281,303
เงินให้กู้ยืมระยะยาว						
บริษัทย่อยและ กองทุนรวม	2.49, 3.25	2.67, 3.25	-	-	16,145,193	15,953,210
บริษัทร่วม	5.20	5.20	75,215	134,319	75,215	134,319
การร่วมค้า	6.50,					
MLR - 0.5		-	4,443,254	-	-	-
รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาว			4,518,469	134,319	16,220,408	16,087,529
รวมเงินให้กู้ยืมแก่ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน			4,518,469	134,319	16,246,425	17,368,832

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม				
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	1,281,303	624,577
เพิ่มขึ้น				
- เงินต้น	-	-	2,465	695,833
- ดอกเบี้ย	-	-	753	27,086
ลดลง				
- เงินต้น	-	-	(1,255,008)	(39,988)
- ดอกเบี้ย	-	-	(3,496)	(26,205)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	26,017	1,281,303
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม				
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	15,953,210	11,965,854
เพิ่มขึ้น				
- เงินต้น	-	-	7,975,948	9,776,012
- ดอกเบี้ย	-	-	507,497	417,272
ลดลง				
- เงินต้น	-	-	(7,792,217)	(5,801,237)
- ดอกเบี้ย	-	-	(499,245)	(404,691)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	16,145,193	15,953,210

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
บริษัทร่วม				
ณ วันที่ 1 มกราคม	134,319	-	134,319	-
เพิ่มขึ้น				
- เงินต้น	5,152	130,834	5,152	130,834
- ดอกเบี้ย	5,437	3,485	5,437	3,485
ลดลง				
- เงินต้น	(62,651)	-	(62,651)	-
- ดอกเบี้ย	(7,042)	-	(7,042)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	75,215	134,319	75,215	134,319
การร่วมค้า				
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	-	-
เพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ	4,303,840	-	-	-
เพิ่มขึ้น				
- เงินต้น	51,051	-	-	-
- ดอกเบี้ย	88,674	-	-	-
ลดลง				
- ดอกเบี้ย	(311)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,443,254	-	-	-

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
รวมเงินให้กู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือ				
 กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ณ วันที่ 1 มกราคม	134,319	-	16,087,529	11,965,854
เพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ	4,303,840	-	-	-
เพิ่มขึ้น				
- เงินต้น	56,203	130,834	7,981,100	9,906,846
- ดอกเบี้ย	94,111	3,485	512,934	420,757
ลดลง				
- เงินต้น	(62,651)	-	(7,854,868)	(5,801,237)
- ดอกเบี้ย	(7,353)	-	(506,287)	(404,691)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,518,469	134,319	16,220,408	16,087,529

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท และมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ยถั่วเหลืองของตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัท เงินให้กู้ยืมแก่กองทุนรวม บริษัท ร่วม และการร่วมค้า อัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	24,025	37,705
บริษัทร่วม	43,715	22,320	16,855	17,880
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	246,711	27,296	127,312	5,982
รวม	290,426	49,616	168,192	61,567
เจ้าหนี้อื่น-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทร่วม	474	-	-	-
เจ้าหนี้สิทธิการเช่า				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	266,667	300,000	266,667	300,000
หัก เจ้าหนี้สิทธิการเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(33,333)	-	(33,333)
สุทธิ	266,667	266,667	266,667	266,667
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	48,752	54,308
บริษัทร่วม	25,554,184	21,179,024	24,134	7,768
รวม	25,554,184	21,179,024	72,886	62,076
หัก ส่วนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	(1,192,297)	(964,253)	(8,207)	(6,559)
สุทธิ	24,361,887	20,214,771	64,679	55,517

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
เงินมัดจำรับจากลูกค้า				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	11,415	3,901
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	811,242	755,974	398,777	368,410
รวม	811,242	755,974	410,192	372,311
เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	233,497	244,117	233,089	239,877

เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
	(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)			
เงินกู้ยืมระยะสั้น						
บริษัทย่อยและ						
กองทุนรวม	1.50, 2.49	1.53, 2.67	-	-	9,694,518	8,759,460
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3.25	-	90,089	-	-	-
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้น			90,089	-	9,694,518	8,759,460
เงินกู้ยืมระยะยาว						
บริษัทย่อย	2.49	2.67	-	-	12,548,929	25,058,486
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว			-	-	12,548,929	25,058,486
รวมเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			90,089	-	22,243,447	33,817,946

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม				
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	8,759,460	15,755,599
เพิ่มขึ้น				
- เงินต้น	-	-	8,471,642	7,136,559
- ดอกเบี้ย	-	-	217,329	144,273
ลดลง				
- เงินต้น	-	-	(7,541,209)	(14,104,350)
- ดอกเบี้ย	-	-	(212,704)	(172,621)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	9,694,518	8,759,460
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ณ วันที่ 1 มกราคม	14,229	-	-	-
เพิ่มขึ้น				
- เงินต้น	75,807	-	-	-
- ดอกเบี้ย	1,642	-	-	-
ลดลง				
- ดอกเบี้ย	(1,589)	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	90,089	-	-	-
รวมเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ณ วันที่ 1 มกราคม	14,229	-	8,759,460	15,755,599
เพิ่มขึ้น				
- เงินต้น	75,807	-	8,471,642	7,136,559
- ดอกเบี้ย	1,642	-	217,329	144,273
ลดลง				
- เงินต้น	-	-	(7,541,209)	(14,104,350)
- ดอกเบี้ย	(1,589)	-	(212,704)	(172,621)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	90,089	-	9,694,518	8,759,460

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
เงินกู้ยืมระยะยาว				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม				
ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	25,058,486	3,460,149
เพิ่มขึ้น				
- เงินต้น	-	-	1,889,480	24,777,010
- ดอกเบี้ย	-	-	611,698	457,669
ลดลง				
- เงินต้น	-	-	(14,368,863)	(3,225,631)
- ดอกเบี้ย	-	-	(641,872)	(410,711)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	12,548,929	25,058,486

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อยมีดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของตราสารหนี้ประเภทไม่มีหลักประกันที่ออกโดยบริษัท เงินกู้ยืมจากกองทุนรวมอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ภาระผูกพันที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาว่าจ้างบริการและเช่าอาคารกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันหลายแห่ง ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(ล้านบาท)			
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้				
ภายในหนึ่งปี	869	1,023	1,104	1,053
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่ถึงห้าปี	4,043	4,691	4,984	4,761
หลังจากห้าปี	12,417	13,678	14,314	15,735
รวม	17,329	19,392	20,402	21,549

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

สัญญาเช่าดำเนินงาน

กองทุนรวมธุรกิจไทย 4

เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2545 กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 (“กองทุนรวม”) ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้า เซ็นทรัลเวิลด์ จากกิจการอื่น โดยมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2575

เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2545 กองทุนรวม (“ผู้ให้เช่า”) ได้ทำสัญญาเช่าช่วงงานระบบสาธารณูปโภคและสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด (“เซ็นทรัลเวิลด์”) สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2575 ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วง เซ็นทรัลเวิลด์จะต้องจ่ายค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าเป็นจำนวนเงิน 80 ล้านบาท และจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือนตามที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญา โดยมีบริษัทเป็นผู้ค้ำประกัน นอกจากนี้ กองทุนรวมได้ทำสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับเซ็นทรัลเวิลด์ และต้องจ่ายค่าบริการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ตามมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 7 เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2554 และครั้งที่ 9 เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ผู้ถือหุ้นมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เปลี่ยนผู้เช่าช่วงจากเซ็นทรัลเวิลด์เป็นบริษัท โดยการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงงานระบบสาธารณูปโภคและสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีกับเซ็นทรัลเวิลด์

ดังนั้นเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2554 กองทุนรวมได้ดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงงานระบบสาธารณูปโภคและสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับเซ็นทรัลเวิลด์ โดยกองทุนรวมมีภาระต้องจ่ายค่าชดเชยจากการที่เซ็นทรัลเวิลด์ได้ลงทุนในงานระบบสาธารณูปโภคและพัฒนาก่อสร้างอาคารที่จอดรถ เนื่องจากการยกเลิกสัญญาเป็นจำนวนเงิน 2,219 ล้านบาท โดยบริษัทตกลงเป็นผู้รับภาระการชำระเงินที่กองทุนรวมต้องจ่ายอันเนื่องมาจากการบอกเลิกสัญญาดังกล่าวข้างต้นเพื่อเป็นค่าตอบแทนที่กองทุนรวมให้บริษัทเป็นผู้เช่าช่วงงานระบบสาธารณูปโภคและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์แทน

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2554 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าช่วงงานระบบสาธารณูปโภคกับกองทุนรวม สัญญาเช่ามีระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2554 สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2575 บริษัทจะต้องจ่ายสิทธิการเช่าล่วงหน้าจำนวนเงิน 56.1 ล้านบาทและค่าเช่ารายเดือน ๆ ละ 20 ล้านบาทตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ตามมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2555 ผู้ถือหุ้นมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ยกเลิกสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานกับเซ็นทรัลเวิลด์ และอนุมัติทำสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงานฉบับใหม่ กับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ 1 และบริษัทและเซ็นทรัลเวิลด์ และแก้ไขสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีกับบริษัท

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ดังนั้นเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2555 กองทุนรวมได้ดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ กับเซ็นทรัลเวิลด์ โดยกองทุนรวมมีภาระต้องจ่ายค่าชดเชยแก่เซ็นทรัลเวิลด์ จากการที่เซ็นทรัลเวิลด์ ได้ลงทุนในงานระบบและพัฒนาก่อสร้างอาคารสำนักงาน เนื่องจากการยกเลิกสัญญาเป็นจำนวนเงิน 3,530.3 ล้านบาท และกองทุนรวมได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและบางส่วนของอาคารสำนักงาน พร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและงานระบบต่าง ๆ รวมถึงสิทธิในการใช้บริการพื้นที่จอดรถในโครงการสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเสส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“CPNCG”) โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลาประมาณ 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 ธันวาคม 2575 นอกจากนี้ กองทุนรวมได้ทำสัญญาเช่าช่วงพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงานกับบริษัท และเซ็นทรัลเวิลด์ โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลาดังแต่วันที่ 14 กันยายน 2555 ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2575 และตั้งแต่วันที่ 14 กันยายน 2555 ถึงวันที่ 23 ธันวาคม 2555 ตามลำดับ

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2556 กองทุนรวมได้ทำบันทึกข้อตกลงกับกิจการอื่นโดยการตกลงยกเลิกการเช่าที่ดินบางส่วนตามสัญญาเช่าหลัก และดำเนินการให้บริษัทเช่าเป็นผู้เช่าที่ดินส่วนที่ยกเลิกการเช่าโดยตรงกับกิจการอื่นแทน เพื่อให้บริษัทได้มาซึ่งสิทธิการใช้ประโยชน์จากที่ดินที่ยกเลิกการเช่าภายใต้เงื่อนไขในสัญญา ดังนั้น เพื่อเป็นค่าชดเชยในความเสียหายของกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเสียสิทธิการเช่าในที่ดินส่วนที่ยกเลิกการเช่า บริษัทตกลงจ่ายค่าชดเชยให้แก่กองทุนรวมเป็นจำนวนเงินรวม 502 ล้านบาท โดยจ่ายจำนวนเงิน 425 ล้านบาท ในวันที่ 15 ธันวาคม 2556 และจะจ่ายจำนวนเงิน 77 ล้านบาท ในเดือนมกราคม 2576

นอกจากนี้กองทุนรวมได้ทำสัญญากับบริษัท โรงแรม เซ็นทรัล พลาซ่า จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยกองทุนรวมตกลงจะให้โรงแรมเช่าช่วงที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า และส่วนหนึ่งของสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งตั้งอยู่บริเวณ เซ็นทรัล เวิลด์ เป็นเวลา 29 ปี สิ้นสุดในเดือน ธันวาคม 2575 โดยผู้เช่าช่วงได้ใช้ที่ดินและสิ่งก่อสร้างดังกล่าวพัฒนาโครงการโรงแรม ที่จอดรถ และห้องประชุมสัมมนา (Convention Hall)

เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว

ในปี 2552 บริษัททำสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน อาคารศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน อาคารจอดรถ และส่วนปรับปรุงอาคารพร้อมส่วนควบและทรัพย์สินครุภัณฑ์บริเวณศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว กับบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด (“ผู้ให้เช่าช่วง”) เป็นระยะเวลา 20 ปี และจะสิ้นสุดลงในวันที่ 18 ธันวาคม 2571 บริษัทจะต้องจ่ายค่าผลประโยชน์ตอบแทนการได้สิทธิเช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 2,162 ล้านบาท ซึ่งบันทึกเป็นสิทธิการเช่าในงบแสดงฐานะทางการเงิน นอกจากนี้ บริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าสำหรับการเช่าช่วงทรัพย์สินรายปีและค่าเช่าครุภัณฑ์ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดอายุสัญญาเช่าช่วงเป็นจำนวนเงินรวม 14,016 ล้านบาท

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินใด ๆ ที่บริษัทปรับปรุงแก้ไขหรือสร้างทดแทนจะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่การรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย (“ผู้ให้เช่า”) เมื่อสิ้นสุดสัญญา นอกจากนี้ บริษัทต้องส่งมอบครุภัณฑ์ตามรายการในสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่าตามสภาพตามสมควรและอายุการใช้งานในขณะนั้น

เซ็นทรัลพลาซา บางนา

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์ สโตร์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นที่ตั้งของโครงการเซ็นทรัลพลาซา บางนา เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในปี 2566

เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต

ในเดือนมกราคม 2556 บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับ บริษัท แวนเทจกราวด์ จำกัด (“แวนเทจ”) ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2586 ตามเงื่อนไขของสัญญา บริษัทต้องจ่ายค่าตอบแทนการเช่าที่ดินให้แก่ผู้ให้เช่าจำนวนเงิน 654.9 ล้านบาท ซึ่งบันทึกเป็นสิทธิการเช่าในงบแสดงฐานะทางการเงิน นอกจากนี้บริษัทต้องจ่ายค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินรวม 4,443.7 ล้านบาท สัญญาเช่าที่ดินสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกอย่างน้อย 10 ปีในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ตกลงกันใหม่ โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2558 ได้มีมติอนุมัติการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินบางส่วนของโครงการเซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต กับแวนเทจ เพื่อให้แวนเทจขายที่ดินดังกล่าวให้กิจการอื่นก่อสร้างศูนย์การค้า ซึ่งบริษัทได้แจ้งการยกเลิกสัญญาดังกล่าวในเดือนตุลาคม 2558 โดยแวนเทจตกลงจะจ่ายคืนค่าตอบแทนการเช่าที่ดินและค่าเช่ารายปี ในส่วนที่บริษัทได้จ่ายไปแล้วตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดิน

เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์ สโตร์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นที่ตั้งของโครงการเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในปี 2567

ในปี 2558 บริษัท (“ผู้เช่า”) ได้ลงนามบันทึกข้อตกลงขายระยะเวลาการเช่ากับบริษัท ห้างเซ็นทรัล ดีพาร์ตเมนต์ สโตร์ จำกัด โดยทั้งสองฝ่ายตกลงขายระยะเวลาการเช่าที่ดินสัญญาหลักออกไปอีกเป็นระยะเวลา 2 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570 โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเพิ่มจำนวนเงิน 291 ล้านบาท เมื่อถึงกำหนดตามที่ระบุในสัญญา

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต

ในเดือนมิถุนายน 2558 บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าหลายฉบับกับ บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้ดำเนินการศูนย์การค้าให้เช่าเป็นระยะเวลา 41 ปี 6 วัน สิ้นสุดในวันที่ 6 มิถุนายน 2599 ตามเงื่อนไขของสัญญา บริษัทต้องจ่ายค่าตอบแทนการเช่าศูนย์การค้าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 5,572.9 ล้านบาท และจ่ายค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่ดินให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 666.7 ล้านบาท และต้องจ่ายค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินรวม 2,769.2 ล้านบาท นอกจากนี้มีการทำสัญญาซื้อขายงานระบบสาธารณูปโภคและทรัพย์สินหลายฉบับเป็นจำนวนเงินรวม 55.5 ล้านบาท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2561 มีมติอนุมัติการเช่าช่วงที่ดิน เช่าอาคาร และซื้อทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องของโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต (เพิ่มเติม) กับบริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้ดำเนินการศูนย์การค้า ภายในวงเงิน 1,282 ล้านบาท

โรงแรมฮิลตัน พัทยา

ในเดือนพฤศจิกายน 2560 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงอาคาร โรงแรม ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกหลายฉบับกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่าช่วง) ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมเป็นระยะเวลา 1 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทั้งนี้กลุ่มบริษัทสามารถต่ออายุสัญญาไปอีก 3 คราว คราวละ 3 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2569 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดอายุสัญญา โดยแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่จำนวนเงินรวม 2,194 ล้านบาท และค่าเช่าแปรผันซึ่งคำนวณมาจากกำไรก่อนภาษีหักด้วยเงินสำรองสำหรับการซ่อมแซม หรือจัดหาเพื่อทดแทนอุปกรณ์ของโรงแรม

สัญญาเช่าช่วงที่ดิน

บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2593 บริษัทตกลงชำระค่าตอบแทนการเช่าช่วงเป็นรายปี โดยเริ่มชำระงวดแรกในเดือนมกราคม 2564 ทั้งนี้ในระหว่างปี 2560 บริษัทได้จ่ายเงินชดเชยการยกเลิกสิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่าเดิมเป็นจำนวนเงิน 134.2 ล้านบาท บริษัทบันทึกเป็นสิทธิการเช่าในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

สัญญาสำคัญอื่น ๆ

สัญญาบริการ

บริษัทลงนามทำสัญญาบริการกับบริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์สตรี จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นที่ปรึกษาในการบริหารงาน และวางแผนนโยบายต่าง ๆ ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยมีระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ตามเงื่อนไขสัญญา บริษัทต้องจ่ายค่าบริการรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.55 ของฐานรายได้จากทรัพย์สินที่บริษัทเป็นผู้บริหารงาน ซึ่งประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการ รายได้อาหารและเครื่องดื่ม และรายได้ค่าธรรมเนียมบริหารทรัพย์สิน ทั้งนี้ค่าบริการสูงสุดตลอดระยะเวลาสัญญาไม่เกิน 623.7 ล้านบาท

สัญญาบริหารงานโรงแรม

กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาบริหารงานโรงแรมกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยกลุ่มบริษัทตกลงจ่ายค่าจ้างบริหารงานรายเดือนในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงานของโรงแรมและจ่ายค่าผลตอบแทนเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 6 ของกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน หากกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานเป็นตามที่กำหนด และค่าสนับสนุนการขายและการตลาดในอัตราร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการดำเนินงานของโรงแรม

สัญญาการให้บริการ

บริษัทลงนามทำสัญญาว่าจ้างบริหารงานกับบริษัทย่อย โดยบริษัทจะดำเนินการบริหารงานและจัดการด้านบริหารงานในโครงการศูนย์การค้า บริษัทย่อยจะต้องจ่ายค่าบริการจัดการภายในอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าที่ผู้ว่าจ้างได้รับสุทธิหลังหักส่วนลดตามที่ตกลงในสัญญา โดยสัญญาเริ่มต้นตั้งแต่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ต่อมาในเดือนมกราคม 2562 บริษัทได้ทำการต่อสัญญาว่าจ้างบริหารงานกับบริษัทย่อยต่อไปอีก 1 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ์ได้รับค่าตอบแทนตามที่ระบุในสัญญาในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเรียกเก็บจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

สัญญาค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยในวงเงิน 307 ล้านบาท และ 50 ล้านริงกิต มาเลเซีย (เทียบเท่า 396 ล้านบาท) (31 ธันวาคม 2560: 482 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่งมีภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยทางอ้อมอีกแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 1,960 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2560: 1,960 ล้านบาท)

6 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
เงินสด	9,270	25,288	4,824	11,856
เงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก	3,011,761	2,392,851	2,006,380	1,493,362
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,021,031	2,418,139	2,011,204	1,505,218

7 เงินลงทุนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
เงินลงทุนชั่วคราว				
ตราสารทุนที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย	4,060	4,040	4,060	4,040
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในความต้องการ				
ของตลาดที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย	41,460	2,939,076	41,460	2,939,076
เงินลงทุนชั่วคราว	45,520	2,943,116	45,520	2,943,116

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
เงินลงทุนระยะยาวในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด	131,647	131,647	-	-
ตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดที่เป็น				
หลักทรัพย์เพื่อขาย	1,842,608	-	1,842,608	-
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(65,397)	(65,397)	-	-
เงินลงทุนระยะยาวในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	1,908,858	66,250	1,842,608	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น				
ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด	31,318	1,000	1,000	1,000
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในความต้องการ				
ของตลาดที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย	139,468	124,371	-	-
ตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด	2,138	2,185	2,138	2,185
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	172,924	127,556	3,138	3,185
รวม	2,127,302	3,136,922	1,891,266	2,946,301

รายการเคลื่อนไหวในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนในความต้องการของตลาดที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขายมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
เงินลงทุนชั่วคราว				
หลักทรัพย์เพื่อขาย				
ณ วันที่ 1 มกราคม	2,943,116	591,169	2,943,116	565,144
ซื้อระหว่างปี	5,725,000	5,290,035	5,725,000	5,256,000
ขายระหว่างปี	(8,619,594)	(2,940,807)	(8,619,594)	(2,881,256)
รายการปรับปรุงจากการปรับมูลค่า	(3,002)	2,719	(3,002)	3,228
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	45,520	2,943,116	45,520	2,943,116

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
เงินลงทุนระยะยาวในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
หลักทรัพย์เพื่อขาย				
ณ วันที่ 1 มกราคม	66,250	66,250	-	-
ซื้อระหว่างงวด	2,147,314	-	2,147,314	-
ขายระหว่างงวด	(35,962)	-	(35,962)	-
รายการปรับปรุงจากการปรับมูลค่า	(268,744)	-	(268,744)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,908,858	66,250	1,842,608	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น				
ณ วันที่ 1 มกราคม	127,556	126,846	3,185	3,231
ซื้อระหว่างงวด	44,818	-	-	-
รายการปรับปรุงจากการปรับมูลค่า	550	710	(47)	(46)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	172,924	127,556	3,138	3,185

ตราสารทุนที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2561 ได้มีมติอนุมัติการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท คูสิตธานี จำกัด (มหาชน) (“คูสิตธานี”) จำนวน 194,926,920 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 22.93 มูลค่ารวมประมาณ 2,141.4 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนระยะยาว โดยบริษัทไม่มีวัตถุประสงค์ในการเข้ามีส่วนร่วมในการบริหารงานของ คูสิตธานี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทถือหุ้นและมีสิทธิในการออกเสียงจำนวนร้อยละ 22.58 อย่างไรก็ตามบริษัทไม่มีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญเนื่องจากบริษัทไม่ได้มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ การกำหนดนโยบายรวมทั้งการตัดสินใจเกี่ยวกับเงินปันผลหรือการแบ่งปันส่วนทุนอื่น ๆ การบริหารงาน และการครอบงำกิจการ (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 43)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีเงินลงทุนในหน่วยลงทุนในความต้องการของตลาดที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขายบางส่วนซึ่งเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่าเช่ากับบริษัทร่วมแห่งหนึ่ง ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 139.47 ล้านบาท (2560: 124.37 ล้านบาท)

8 ลูกหนี้การค้า

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
			(พันบาท)	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	315,812	260,527	245,764
บุคคลและกิจการอื่น		1,067,249	1,080,760	623,783
รวม		1,383,061	1,341,287	869,547
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ		(104,436)	(33,189)	(32,208)
สุทธิ		1,278,625	1,308,098	837,339
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ สำหรับปี		34,497	6,489	27,113
				16,005

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

การวิเคราะห์อายุหนี้ของลูกหนี้การค้าและเงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มีข้อตกลงชำระเกินวันครบกำหนดชำระ มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	101,383	37,985	94,527	31,745
เกินวันครบกำหนดชำระ :				
น้อยกว่า 3 เดือน	135,818	73,371	88,982	94,958
3 - 6 เดือน	31,050	44,099	21,005	26,133
6 - 12 เดือน	25,943	26,856	22,528	7,219
มากกว่า 12 เดือน	21,618	78,216	18,722	13,333
รวม	315,812	260,527	245,764	173,388
 เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มีข้อตกลงชำระ				
เกินวันครบกำหนดชำระ	774,695	867,779	360,208	344,806
 บุคคลและกิจการอื่น				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	180,073	150,302	74,257	137,302
เกินวันครบกำหนดชำระ :				
น้อยกว่า 3 เดือน	559,063	579,461	361,996	364,700
3 - 6 เดือน	50,906	159,804	54,779	77,726
6 - 12 เดือน	106,185	133,204	70,955	88,774
มากกว่า 12 เดือน	171,022	57,989	61,796	56,326
	1,067,249	1,080,760	623,783	724,828
หัก ค่าเผ่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(104,436)	(33,189)	(32,208)	(19,376)
สุทธิ	962,813	1,047,571	591,575	705,452
 เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มีข้อตกลงชำระ				
เกินวันครบกำหนดชำระ	6,167,441	6,568,373	2,764,784	2,542,586

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีระยะเวลาดังตั้ง 1 - 30 วัน

เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระเกินวันครบกำหนดชำระดังกล่าวข้างต้นครอบคลุมจำนวนเงินของลูกค้าหนี้
ที่เกินวันครบกำหนดชำระ

9 ลูกหนี้อื่น

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
			(พันบาท)	
รายได้ค้างรับ	5	1,549,300	1,272,965	870,061
เงินปันผลค้างรับ	5	-	-	135,622
ลูกหนี้กรมสรรพากร		436,879	598,679	-
ลูกหนี้อื่น	5	552,569	378,501	43,259
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	5	514,482	491,441	439,227
อื่น ๆ		115,542	97,164	29,100
รวม		3,168,772	2,838,750	1,517,269

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

10 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
โครงการระหว่างการพัฒนา				
- ที่ดิน	5,386,812	2,294,321	-	-
- ส่วนปรับปรุงที่ดิน	166,947	4,540	-	-
- ค่าก่อสร้าง	160,235	-	-	-
- งานสาธารณูปโภค	1,763,618	1,284,916	-	-
- ต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ	309,704	22,386	-	-
รวม	7,787,316	3,606,163	-	-
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการพัฒนาระหว่างปี	90,318	20,095	-	-
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม (ร้อยละต่อปี)	2.91	2.87	-	-
ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายและได้รวมในบัญชีต้นทุนขาย				
- ต้นทุนขาย	1,564,737	-	-	-

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

11 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวม

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	24,901,032	24,455,497
เพิ่มขึ้น	2,730,580	463,055
รับคืนหน่วยลงทุน	(10,640)	(17,520)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	27,620,972	24,901,032

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

ในเดือนมกราคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย มีมติอนุมัติให้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียน จากเดิม 1 ล้านบาท เป็น 2,500 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญ จำนวน 24,990,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียน บริษัทได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมดแล้วเต็มจำนวน

บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ป จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

ในระหว่างปี 2561 บริษัทได้รับชำระเงินคืนทุนส่วนของผู้ถือหุ้นจากบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ป จำกัด เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2.65 ล้านบาท โดยบริษัทนำเงินคืนทุนดังกล่าวไปลงทุนในบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รีเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และบริษัทบันทึกเงินคืนทุนดังกล่าวเป็นรายได้จากการชำระบัญชีในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัท ชนาคูณ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

ในเดือนสิงหาคม 2561 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ชนาคูณ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จำนวน 699,994 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดเป็นจำนวนเงิน 59 ล้านบาท บริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้ว

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัท ซีพีเอ็น วิลเลจ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท สวรรค์วิถี จำกัด) (บริษัทย่อยทางตรง)

ในเดือนสิงหาคม 2561 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท สวรรค์วิถี จำกัด จำนวน 99,998 หุ้น เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.99 ของของหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด บริษัทได้ชำระค่าหุ้นทั้งหมดแล้วเต็มจำนวน

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท บริษัท สวรรค์วิถี จำกัด เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2561 มีมติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทจาก “บริษัท สวรรค์วิถี จำกัด” เป็น “บริษัท ซีพีเอ็น วิลเลจ จำกัด” โดยบริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกระทรวงพาณิชย์ แล้วเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2561

บริษัท คอมมอน กราวน์ (ประเทศไทย) จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

ในเดือนพฤศจิกายน 2561 บริษัทได้จัดตั้ง บริษัท คอมมอน กราวน์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ทั้งนี้บริษัทได้ชำระค่าหุ้นแล้วจำนวนร้อยละ 25 เป็นจำนวนเงิน 0.25 ล้านบาท

กองทุนรวมธุรกิจไทย 5 (บริษัทย่อยทางตรง)

ตามสัญญากับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมธุรกิจไทย 5 กำหนดให้กองทุนรวมต้องชำระคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกเดือน ในอัตราร้อยละ 5.83 ของหน่วยลงทุน ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2546 ถึง กุมภาพันธ์ 2556 อัตราร้อยละ 5 ของหน่วยลงทุน ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2556 ถึง กุมภาพันธ์ 2560 อัตราร้อยละ 3.38 ของหน่วยลงทุน ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2560 ถึง มกราคม 2561 และอัตราร้อยละ 23.22 ของหน่วยลงทุนสำหรับเดือนกุมภาพันธ์ 2561 โดยกองทุนรวมมีอายุ 15 ปี มีอายุโครงการตั้งแต่วันที่ 6 มีนาคม 2546 ถึงวันที่ 5 มีนาคม 2561 ในระหว่างปี 2561 บริษัทได้รับเงินคืนทุนดังกล่าวทั้งหมดเป็นจำนวนเงิน 10.64 ล้านบาท (2560: 17.5 ล้านบาท) กองทุนรวมธุรกิจไทย 5 จดทะเบียนเสร็จสิ้นการชำระบัญชี 15 พฤษภาคม 2561

บริษัท ซีพีเอ็น เลิฟนิ่ง เซ็นเตอร์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ซีพีเอ็น เลิฟนิ่ง เซ็นเตอร์ จำกัด เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2561 มีมติอนุมัติให้ดำเนินการจดทะเบียนเลิกบริษัท และได้ดำเนินการจดทะเบียนเลิกบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2561

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

CPN Ventures Sdn.Bhd. (บริษัทย่อยทางอ้อม)

ในเดือนมกราคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ CPN Ventures Sdn.Bhd. มีมติอนุมัติให้เรียกชำระค่าหุ้นทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 0.2 ล้านริงกิตมาเลเซีย (เทียบเท่า 1.63 ล้านบาท) โดยเพิ่มจาก 7.4 ล้านริงกิตมาเลเซีย เป็น 7.6 ล้านริงกิตมาเลเซีย

Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd. (บริษัทย่อยทางอ้อม)

ในปี 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ของ Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd. มีมติอนุมัติให้ดำเนินการออกและเรียกชำระหุ้นออกใหม่จาก 266.9 ล้านริงกิตมาเลเซียเป็น 420.4 ล้านริงกิตมาเลเซีย (เทียบเท่า 3,452.2 ล้านบาท) โดยออกและเรียกชำระหุ้นออกใหม่เพิ่มจำนวน 153.5 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 ริงกิตมาเลเซีย เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียน โดยกลุ่มบริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 กลุ่มบริษัทได้ลงทุนในหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นจำนวนเงินรวม 92.1 ล้านริงกิตมาเลเซีย (เทียบเท่า 747.1 ล้านบาท) ตามสัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัท ซีพีเอ็น เรชชีเด็นซ์ แมนเนจเม้นท์ (บริษัทย่อยทางอ้อม)

ในเดือนมีนาคม 2561 กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งบริษัท ซีพีเอ็น เรชชีเด็นซ์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อรองรับการลงทุนในอนาคต ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

การโอนกิจการระหว่างบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา ชลบุรี จำกัด และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรยลตี้ จำกัด

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา ชลบุรี จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทย่อย) เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2561 ที่ประชุมได้มีมติให้โอนกิจการทั้งหมดของบริษัทให้แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรยลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ดังนั้น เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2561 บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา ชลบุรี จำกัด (“ผู้โอนกิจการ”) ได้ทำสัญญาโอนกิจการทั้งหมดให้กับบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรยลตี้ จำกัด (“ผู้รับโอนกิจการ”) โดยตกลงที่จะโอนสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาที่ผู้โอนกิจการมีอยู่กับบุคคลอื่นที่มีไว้ใช้ในการประกอบกิจการ

ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา ชลบุรี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2561 ที่ประชุมได้มีมติให้เลิกบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา ชลบุรี จำกัด โดยบริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนเลิกบริษัทต่อกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2561

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รีเสลค์ จำกัด (“ผู้รับโอนกิจการ”) เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2561 มีมติอนุมัติการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา ชลบุรี จำกัด (“ผู้โอนกิจการ”) และมีมติอนุมัติให้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียน จากเดิม 1,003.66 ล้านบาท เป็น 2,268.41 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญ จำนวน 126,475,502 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท เพื่อเป็นค่าตอบแทนจากการโอนกิจการตามสัญญาการโอนกิจการลงวันที่ 19 ตุลาคม 2561 ให้กับผู้โอนกิจการเพื่อโอนให้แก่ผู้ถือหุ้นของผู้โอนกิจการในกระบวนการชำระบัญชี

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2561 ผู้โอนกิจการได้โอนสินทรัพย์สุทธิจำนวน 1,264.8 ล้านบาท ให้กับผู้รับโอนกิจการทั้งจำนวน โดยได้รับหุ้นในบริษัทของผู้รับโอนกิจการเป็นค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงิน 1,264.8 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้โอนกิจการจะคืนเงินทุนให้กับผู้ถือหุ้นในภายหลัง

บริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

ในเดือนมกราคม 2561 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด จากบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) จำนวน 440 หุ้น เป็นจำนวนเงิน 168.68 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 75 เป็นร้อยละ 86 ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา

การร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (“ดุสิตธานี”)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการร่วมทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม ประกอบด้วย โรงแรม อาคารที่พักอาศัย ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

สัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นและสัญญาซื้อหุ้น

บริษัทได้ลงนามในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นของบริษัท สวนลุม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“สวนลุม”) บริษัท พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์ จำกัด (“พระราม 4”) และบริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ศาลาแดง”) กับดุสิตธานี ทั้งนี้บริษัทจะต้องซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญจากดุสิตธานีและลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามที่ระบุในสัญญา นอกจากนี้ ดุสิตธานีมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญของศาลาแดงจากบริษัทในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 15 ของทุนจดทะเบียนในราคาตามเงื่อนไข และระยะเวลาตามที่ระบุในสัญญา นอกจากนี้บริษัทได้ลงนามในสัญญาซื้อหุ้นสามัญของศาลาแดงและสวนลุมจากดุสิตธานีเพิ่มในสัดส่วนร้อยละ 22 และ 25 ของทุนจดทะเบียน เพื่อให้บริษัทมีสัดส่วนการลงทุนเป็นร้อยละ 85 และ 100 ของทุนจดทะเบียนตามลำดับในราคาและระยะเวลาตามที่ระบุในสัญญา นอกจากนี้บริษัทจะต้องจ่ายชำระค่าบริการการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานในจำนวนเงินและระยะเวลาตามที่ระบุในสัญญา

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2560 บริษัทลงทุนในหุ้นสามัญ ดังนี้

	จำนวน หุ้นสามัญ เพิ่มทุน (พันหุ้น)	จำนวน หุ้นสามัญ ที่ลงทุน (พันหุ้น)	จำนวนเงิน (พันบาท)	สัดส่วนความ เป็นเจ้าของ (ร้อยละ)
ซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญจากคู่สัญญา				
บริษัท สวณลุม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	0.63	63	63
ลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุน				
บริษัท สวณลุม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1,719	1,083	108,297	63
บริษัท พระราม 4 เวิลด์อปเม้นท์ จำกัด	9	9	900	90
บริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	3	3	300	75
รวม			109,560	

นอกจากนี้ บริษัทและคู่สัญญาจะให้เงินกู้ยืมแก่สวณลุมตามสัดส่วนที่ตกลงร่วมกันในสัญญา ในเดือนมิถุนายน 2560 บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 600 ล้านบาทกับสวณลุม ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 2.95 ต่อปี ซึ่งมีกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วนหรือทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยเมื่อสวณลุมมีรายรับเพียงพอที่จะชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าว

สัญญาการจัดการสิทธิในการเช่าอาคารศูนย์การค้า

กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาการจัดการสิทธิในการเช่าอาคารศูนย์การค้ากับคู่สัญญา เพื่อให้คู่สัญญาเป็นตัวแทนในการจัดหาเพื่อให้ได้สิทธิเช่าอาคารศูนย์การค้า ตามเงื่อนไขของสัญญากลุ่มบริษัทต้องจ่ายเงินมัดจำเป็นจำนวนเงิน 492.4 ล้านบาทภายในเดือนมิถุนายน 2560 และเดือนมกราคม 2561 และเมื่อกลุ่มบริษัทสามารถทำสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้ากับบริษัท วิมานสุริยา จำกัด กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าธรรมเนียมตามที่ระบุไว้ในสัญญาแก่คู่สัญญา และจ่ายค่าเช่าตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าแก่บริษัท วิมานสุริยา จำกัด

ในเดือนมิถุนายน 2560 กลุ่มบริษัทได้จ่ายเงินมัดจำตามสัญญาเป็นจำนวนเงิน 492.4 ล้านบาท ให้แก่คู่สัญญา ซึ่งแสดงภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่

กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่กับคู่สัญญา เพื่อให้กลุ่มบริษัทลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่น ทั้งนี้กลุ่มบริษัทจ่ายค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงิน 107 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2560 ซึ่งบันทึกในบัญชีสิทธิการเช่าในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

บริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

ในเดือนมิถุนายน 2560 กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งบริษัท ซีพีเอ็น รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท จำนวน 1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ทั้งนี้บริษัทได้ชำระค่าหุ้นทั้งหมดแล้วเต็มจำนวนในเดือนมิถุนายน 2560

บริษัท คาราฮาร์เบอร์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท คาราฮาร์เบอร์ จำกัด ทั้งนี้ในเดือนกรกฎาคม 2560 บริษัทได้ลงนามในสัญญาซื้อหุ้นในบริษัท คาราฮาร์เบอร์ จำกัด จากบริษัท พร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) จำนวน 26 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 65 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด 40 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงิน 291.75 ล้านบาท

บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

ในเดือนกันยายน 2560 กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด (“ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล”) เพื่อบริหารจัดการโรงแรม ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 0.1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ทั้งนี้บริษัทได้ชำระค่าหุ้นทั้งหมดแล้วเต็มจำนวน ต่อมาในเดือนพฤศจิกายน 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล มีมติอนุมัติให้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียน จากเดิม 1 ล้านบาทเป็น 200 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญจำนวนรวม 19.9 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท และเรียกชำระหุ้นออกใหม่หุ้นละ 2.55 บาท เป็นจำนวนเงินรวม 50.7 ล้านบาท โดยบริษัทได้ชำระค่าหุ้นทั้งหมดแล้ว

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

CPN Ventures Sdn.Bhd. (บริษัทย่อยทางอ้อม)

ในปี 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ของ CPN Ventures Sdn.Bhd. มีมติอนุมัติให้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียน จากเดิม 5 ล้านริงกิตมาเลเซีย เป็น 10 ล้านริงกิตมาเลเซีย โดยออกหุ้นสามัญจำนวนรวม 5 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 ริงกิตมาเลเซีย โดยกลุ่มบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ทั้งนี้มีมติอนุมัติให้ดำเนินการออกและเรียกชำระหุ้นออกใหม่จำนวน 2.4 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 ริงกิตมาเลเซีย เป็นจำนวนเงินรวม 2.4 ล้านริงกิตมาเลเซีย (เทียบเท่า 19.2 ล้านบาท)

Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd. ("Central Plaza i-City") (บริษัทย่อยทางอ้อม)

ในปี 2560 กลุ่มบริษัทได้จัดประเภทเงินลงทุนใน Central Plaza i-City ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสียเป็นจำนวนเงิน 587.1 ล้านบาทจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย เนื่องจากผู้มีส่วนได้เสียสูงสุดด้านการดำเนินงานและการเงินมาจากกลุ่มบริษัท ดังนั้นบริษัสดังกล่าวอยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยดังกล่าวได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560

ในปี 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ของ Central Plaza i-City มีมติอนุมัติให้ดำเนินการออกและเรียกชำระหุ้นออกใหม่จาก 112.5 ล้านริงกิตมาเลเซียเป็น 266.9 ล้านริงกิตมาเลเซีย (เทียบเท่า 2,207.8 ล้านบาท) โดยออกและเรียกชำระหุ้นออกใหม่เพิ่มจำนวน 154.4 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 ริงกิตมาเลเซีย เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียน โดยกลุ่มบริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 กลุ่มบริษัทได้ลงทุนในหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นจำนวนเงินรวม 92.64 ล้านริงกิตมาเลเซีย (เทียบเท่า 747.5 ล้านบาท) ตามสัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัท เชนทราฟพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

เงินลงทุน ในบริษัทย่อยและกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		เงินปันผลรับ
	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	
	(ร้อยละ)		(ล้านบาท)		(ล้านบาท)		(ล้านบาท)		
บริษัทย่อย									
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด	100.0	100.0	1,500.0	1,500.0	1,500,000	-	-	1,500,000	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด	100.0	100.0	1,000.0	1,000.0	1,000,000	-	-	1,000,000	500,000
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัชโยธิน จำกัด	44.2	100.0	2,268.4	1,003.7	1,003,658	-	-	1,003,658	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนธิเบศร์ จำกัด	100.0	100.0	800.0	800.0	589,998	-	-	589,998	383,499
บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ดฮอเมว จำกัด	100.0	100.0	5.0	5.0	5,000	-	-	5,000	-
บริษัท เซ็นทรัล เวสต์ จำกัด	100.0	100.0	2,511.9	2,511.9	2,412,733	-	-	2,412,733	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 3 จำกัด	100.0	100.0	324.7	324.7	2,166,751	-	-	2,166,751	58,453
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ซอบุรี จำกัด	100.0	100.0	900.0	900.0	808,984	-	-	808,984	405,000
บริษัท ซีพีเอ็น เวชชีเด็นส์ จำกัด	100.0	100.0	400.6	400.6	400,599	-	-	400,599	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด	100.0	100.0	700.0	700.0	744,285	-	-	744,285	-
บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด	100.0	100.0	2,500.0	1.0	2,500,000	-	-	2,500,000	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไบน์ สเตคว์ จำกัด	93.3	93.3	2,400.0	2,400.0	2,239,200	-	-	2,239,200	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด	78.1	78.1	2,000.0	2,000.0	1,562,684	-	-	1,562,684	-
บริษัท ซีพีเอ็น เลิฟนิ่ง เซ็นเตอร์ จำกัด	100.0	100.0	1.0	1.0	1,000	-	-	1,000	-
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด	100.0	100.0	2,500.0	2,500.0	2,500,060	-	-	2,500,060	800,000

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
ถ้าครบปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

งบการเงินเฉพาะกิจการ											
	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับ
	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	
	(ร้อยละ)		(ล้านบาท)						(ล้านบาท)		
บริษัทย่อย (ต่อ)											
บริษัท จีพีเอ็ม รัชชอง จำกัด	100.0	100.0	1,000.0	1,000.0	999,999	999,999	-	-	999,999	999,999	-
บริษัท บางนาเซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	962.5	962.5	1	1	-	-	1	1	-
บริษัท จีพีเอ็ม โคราช จำกัด	100.0	100.0	1,000.0	1,000.0	1,000,000	1,000,000	-	-	1,000,000	1,000,000	-
บริษัท จีพีเอ็ม เอสเตท จำกัด	100.0	100.0	0.3	0.3	250	250	-	-	250	250	-
บริษัท จีพีเอ็ม เรซซิเดนซ์ หอแก้ว จำกัด	100.0	100.0	50.0	50.0	50,000	50,000	-	-	50,000	50,000	-
บริษัท สวนภูมิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	63.0	63.0	172.0	172.0	108,360	108,360	-	-	108,360	108,360	-
บริษัท พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์ จำกัด	90.0	90.0	1.0	1.0	900	900	-	-	900	900	-
บริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้											
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	86.0	75.0	0.4	0.4	168,978	300	-	-	168,978	300	-
บริษัท จีพีเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	100.0	100.0	10.0	10.0	10,000	10,000	-	-	10,000	10,000	-
บริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด	65.0	65.0	215.6	215.6	291,750	291,750	-	-	291,750	291,750	-
บริษัท จีพีเอ็ม พัทยา ไซเทล จำกัด	100.0	100.0	51.7	51.7	51,745	51,745	-	-	51,745	51,745	-
บริษัท วนะภูมิ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	100.0	-	59.0	-	58,994	-	-	-	58,994	-	-
บริษัท จีพีเอ็ม วิลเลจ จำกัด	100.0	-	1.0	-	1,000	-	-	-	1,000	-	-
(เดิมชื่อ บริษัท สวรรค์วิจิตร จำกัด)											
บริษัท คอมมอน กราวน์ (ประเทศไทย) จำกัด	100.0	-	0.25	-	250	-	-	-	250	-	-

บริษัท เชนทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว	ราคาทุน	การด้อยค่า	ราคาทุน-สุทธิ	เงินปันผลรับ
	(ร้อยละ)	(ล้านบาท)			(ล้านบาท)	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560
กองทุนรวม						
กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ⁽¹⁾⁽²⁾	100.0	5,443.8	5,443,793	-	5,443,793	1,312,815
กองทุนรวมธุรกิจไทย 5 ⁽¹⁾	-	100.0	-	-	-	84,362
รวม			27,620,972	-	27,620,972	3,619,129
			24,901,032	-	24,901,032	5,895,663

⁽¹⁾ เงินลงทุนในกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 และกองทุนรวมธุรกิจไทย 5 เป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนประเภท ค ซึ่งมีสิทธิในการรับเงินปันผลหลังจากที่หน่วยลงทุนประเภทอื่น (ประเภท ก และ ข) ได้รับไปแล้ว

⁽²⁾ กองทุนรวมธุรกิจไทย 4

ในปี 2552 กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้แก้ไขนโยบายการจ่ายเงินปันผล โดยกำหนดให้เงินปันผลของหน่วยลงทุนประเภท ค ต้องไม่เกินกว่าจำนวนเงินสดสุทธิที่เหลือภายหลังจาก (1) การจ่ายเงินปันผล และเงินปันผลค้างจ่ายของหน่วยลงทุนประเภท ก. และ ข. (2) การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยลงทุนให้แกหน่วยลงทุนประเภท ก. และ ข. (3) การหักเงินสดสำรองเพื่อการชำระหนี้อื่น ๆ และ (4) การชำระเงินเป็นผลคงค้าง

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

12 ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ตารางต่อไปนี้เป็นสรุปข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยแต่ละรายของกลุ่มบริษัทที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

	31 ธันวาคม 2561				รวม
	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด	Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd. (พันบาท)	บริษัทย่อยอื่น ที่ไม่มีสาระสำคัญ	
ร้อยละของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	32.5%	21.9%	40.0%		
สินทรัพย์หมุนเวียน	4,006,614	113,218	197,329		
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	31,887,407	5,073,083	5,520,653		
หนี้สินหมุนเวียน	(2,888,244)	(292,783)	(1,432,696)		
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(14,899,762)	(478,945)	(1,013,161)		
สินทรัพย์สุทธิ	18,106,015	4,414,573	3,272,125		
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	5,879,023	965,467	1,308,850	296,377	8,449,717

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	31 ธันวาคม 2561			
	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด	Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd. (พันบาท)	บริษัทช่ออื่น ที่ไม่มีสาระสำคัญ รวม
รายได้				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	479,852	1,844,631	-	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	8,692	645,409	(95,822)	
กำไรที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่มีอำนาจควบคุม	8,692	645,409	(95,822)	
	2,822	141,151	(38,329)	62,056
				167,700
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	301,437	1,080,488	113	
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน	398,716	(1,076,048)	(2,631)	
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน (เงินปันผลที่จ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม: ไม่มี)	(521,785)	(1,993)	2,487	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	178,368	2,447	(31)	

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	31 ธันวาคม 2560			
	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ในสัดส่วนที่ถือครอง	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ของส่วนที่ถือครอง	Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd. (พันบาท)	บริษัทย่อยอื่น ที่ไม่มีสาระสำคัญ รวม
ร้อยละของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม				
สินทรัพย์หมุนเวียน	3,344,226	1,601,558	127,260	
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	3,469,632	3,010,088	2,870,650	
หนี้สินหมุนเวียน	(274,187)	(357,265)	(909,989)	
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(1,343,392)	(485,216)	(8,031)	
สินทรัพย์สุทธิ	5,196,279	3,769,165	2,079,890	
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	348,151	824,316	831,956	74,341
				2,078,764

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	31 ธันวาคม 2560			
	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ในนัสแควร์ จำกัด	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด	Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd. (พันบาท)	บริษัทย่อยอื่น ที่ไม่มีสาระสำคัญ รวม
รายได้				
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	1,550,241	958,647	17,363	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	758,501	357,433	(50,114)	
กำไรที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	50,820	78,171	(20,046)	101,864
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	886,227	401,376	349,195	
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(901,280)	(540,909)	(1,651,931)	
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน (เงินปันผลที่จ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม: ไม่มี)	(2)	135,104	1,237,948	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(15,055)	(4,429)	(64,788)	

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

13 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
บริษัทร่วม				
ณ วันที่ 1 มกราคม	5,920,082	5,568,957	7,867,433	7,578,674
เพิ่มขึ้น	19,248	288,759	19,248	288,759
เงินลงทุนในบริษัทร่วมจากการ				
รวมธุรกิจ	4 951,620	-	-	-
ส่วนแบ่งกำไรสุทธิจากเงินลงทุน				
ตามวิธีส่วนได้เสีย	1,089,896	839,029	-	-
รายได้เงินปันผล/ลดมูลค่าเงินลงทุน			-	-
ในกองทุนรวมและกองทรัสต์	(935,139)	(776,663)		
รับคืนหน่วยลงทุนจากการแปลงสภาพ				
กองทุนรวมเป็นกองทรัสต์	-	(5,002,977)	-	(6,480,076)
รับหน่วยทรัสต์จากการแปลงสภาพ				
กองทุนรวมเป็นกองทรัสต์	-	5,002,977	-	6,480,076
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	7,045,707	5,920,082	7,886,681	7,867,433
การร่วมค้า				
ณ วันที่ 1 มกราคม	380,079	587,147	232,500	-
เพิ่มขึ้น	56,100	380,400	-	232,500
เงินลงทุนในการร่วมค้าจากการ				
รวมธุรกิจ	4 2,520,040	-	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนสุทธิ				
จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(102,745)	(321)	-	-
จัดประเภทเงินลงทุนเป็นบริษัทย่อย	-	(587,147)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,853,474	380,079	232,500	232,500

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัทร่วม

บริษัท วิมานสุริยา จำกัด

ในเดือนมกราคม 2561 บริษัทได้ซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท วิมานสุริยา จำกัด (“วิมานสุริยา”) เป็นจำนวนเงิน 19.2 ล้านบาท โดยยังคงสัดส่วนการถือหุ้นเท่าเดิม ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาซื้อหุ้น

สัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นและสัญญาซื้อหุ้น

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการร่วมทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม ประกอบด้วยโรงแรม อาคารที่พักอาศัย ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน และบริษัทได้ลงนามในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นของวิมานสุริยากับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (“ดุสิตธานี”) ซึ่งวิมานสุริยาประกอบธุรกิจโรงแรม ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย และก่อสร้างอาคารศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า ทั้งนี้ บริษัทจะต้องซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญของวิมานสุริยาจากดุสิตธานีและลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามที่ระบุในสัญญา เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2560 บริษัทลงทุนในหุ้นสามัญจำนวน 3.85 ล้านหุ้นในสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 35 ของทุนจดทะเบียน โดยบริษัทชำระค่าหุ้นเป็นจำนวนเงิน 288.76 ล้านบาท นอกจากนี้ดุสิตธานีมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญของวิมานสุริยาจากบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนในราคาตามเงื่อนไขและภายในระยะเวลาตามที่ระบุในสัญญา ทั้งนี้บริษัทได้ลงนามในสัญญาซื้อหุ้นสามัญของวิมานสุริยาจากดุสิตธานีเพื่อซื้อหุ้นสามัญเพิ่มในสัดส่วนร้อยละ 5 ของทุนจดทะเบียน เพื่อให้บริษัทมีสัดส่วนการลงทุนเป็นร้อยละ 40 ของทุนจดทะเบียนในราคาและระยะเวลาตามที่ระบุในสัญญา

นอกจากนี้บริษัทและดุสิตธานีจะให้เงินกู้ยืมแก่วิมานสุริยาตามสัดส่วนที่ตกลงร่วมกันในสัญญา ในเดือนมิถุนายน 2560 บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 350 ล้านบาทกับวิมานสุริยา ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 1.0 ต่อปี ซึ่งมีกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วนหรือทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยเมื่อวิมานสุริยามีรายรับเพียงพอที่จะชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าว

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

การซื้อขายบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2561 บริษัท ซีพีเอ็น พัทธา จำกัด (“ซีพีเอ็น พัทธา”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2561 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการลดทุนของกองทรัสต์ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 0.2879 บาท เป็นจำนวนเงิน 636.97 ล้านบาท โดยได้จ่ายเงินคืนจากการลดทุนให้แก่กลุ่มบริษัทในเดือนมีนาคม 2561 ทั้งนี้การลดทุนดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงานจีแลนด์

ในเดือนตุลาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.16 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 80 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้รับเงินลดทุนในปี 2561

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (“กองทรัสต์”) ถึงแม้ว่ากลุ่มบริษัทจะถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงในกองทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 15 ทั้งนี้เนื่องจากบริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งทำให้กลุ่มบริษัทสามารถมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายรวมทั้งมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับเงินปันผลหรือการแบ่งปันส่วนทุนอื่น ๆ ของกองทรัสต์ ดังนั้นกองทรัสต์จึงถือเป็นบริษัทร่วมของกลุ่มบริษัท โดยกลุ่มบริษัทได้บันทึกเงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวมตามวิธีส่วนได้เสีย

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัท ฟิโนมินอน ตรีเอช จำกัด (กิจการร่วมค้า)

ในเดือนเมษายน 2561 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ฟิโนมินอน ตรีเอช จำกัด มีมติอนุมัติให้เรียกชำระค่าหุ้น จากเดิม 290 ล้านบาท เป็น 350 ล้านบาท โดยเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมจำนวน 40 ล้านบาท มูลค่าหุ้นละ 1.5 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 60 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้ลงทุนในหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวนร้อยละ 51 เป็นจำนวนเงิน 30.6 ล้านบาท ตามสัดส่วนของการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ในเดือนกรกฎาคม 2561 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ฟิโนมินอน ตรีเอช จำกัด มีมติอนุมัติให้เรียกชำระค่าหุ้น จากเดิม 350 ล้านบาท เป็น 390 ล้านบาท โดยเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมจำนวน 40 ล้านบาท มูลค่าหุ้นละ 1 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 40 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้ลงทุนในหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวนร้อยละ 51 เป็นจำนวนเงิน 20.4 ล้านบาท ตามสัดส่วนของการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ในเดือนสิงหาคม 2561 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ฟิโนมินอน ตรีเอช จำกัด มีมติอนุมัติให้เรียกชำระค่าหุ้น จากเดิม 390 ล้านบาท เป็น 400 ล้านบาท โดยเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมจำนวน 40 ล้านบาท มูลค่าหุ้นละ 0.25 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 10 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้ลงทุนในหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวนร้อยละ 51 เป็นจำนวนเงิน 5.1 ล้านบาท ตามสัดส่วนของการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

บริษัท ชินเนอร์จิสติก พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการร่วมทุนกับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่ง โดยมีสัดส่วนการลงทุนของบริษัทร้อยละ 50 ทั้งนี้ในเดือนกันยายน 2560 ได้มีการจัดตั้งบริษัท ชินเนอร์จิสติก พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 465 ล้านบาท จำนวน 4.65 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ในเดือนกันยายน 2560 บริษัท ได้ชำระค่าหุ้นเป็นจำนวนเงิน 232.5 ล้านบาท ตามสัดส่วนการลงทุนของบริษัท

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัท ฟิโนมिनอน ครีเอชั่น จำกัด

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท บางนา เซ็นทรัล พรีเมียมพาร์ค จำกัด เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 ผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการสวนสนุก (Theme Park) ภายในศูนย์การค้าเซ็นทรัล ภูเก็ต กับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่ง โดยมีสัดส่วนการลงทุนของกลุ่มบริษัทร้อยละ 51 ทั้งนี้ในเดือนกรกฎาคม 2560 ได้มีการจัดตั้งบริษัท ฟิโนมिनอน ครีเอชั่น จำกัด เพื่อเป็นบริษัทร่วมทุนในโครงการดังกล่าว ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 400 ล้านบาท จำนวน 40 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท ในเดือนกรกฎาคม 2560 กลุ่มบริษัทได้ชำระค่าหุ้นแล้วจำนวนร้อยละ 72.5 เป็นจำนวนเงิน 147.9 ล้านบาท ตามสัดส่วนการลงทุนของกลุ่มบริษัท

การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”)

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเห็นชอบการแปลงสภาพ CPNRF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์ CPNREIT”) โดยบริษัทเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนใน CPNRF จำนวน 590.5 ล้านหน่วย คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 26.69 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2560 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ CPNRF ได้มีมติอนุมัติการแปลงสภาพ CPNRF เป็นกองทรัสต์ CPNREIT และอนุมัติการเลิก CPNRF

เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 กองทรัสต์ CPNREIT ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์และบริษัท ซีพีเอ็น รีเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และในวันเดียวกันนี้ CPNRF ได้ทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่กับกองทรัสต์ CPNREIT ซึ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ที่ได้เข้าทำกับบุคคลอื่นของทั้ง 4 โครงการ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า และศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่แอร์พอร์ต

ทั้งนี้เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 CPNRF ได้โอนทรัพย์สิน หนี้สิน และภาระผูกพัน ให้กับกองทรัสต์ CPNREIT โดยได้รับค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ CPNREIT

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ต่อมาเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2560 CPNRF ได้โอนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ CPNREIT ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของ CPNRF ในอัตราส่วน 1:1 และได้เลิก CPNRF ในวันเดียวกัน ทำให้บริษัทเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 590.5 ล้านหน่วย คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 26.69 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้บริษัทได้บันทึกการได้มาซึ่งหน่วยทรัสต์ตามราคาทุนเดิมของหน่วยลงทุนของ CPNRF เป็นจำนวนเงิน 6,480.08 ล้านบาทในงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ และตามวิธีส่วนได้เสียเป็นจำนวนเงิน 5,002.98 ล้านบาทในงบแสดงฐานะการเงินรวม

ทั้งนี้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการกองทุนรวม”) ได้แจ้งต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) เพื่อกำหนดวันเลิก CPNRF และเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชีโดยผู้ชำระบัญชีเป็นวันที่ 4 ธันวาคม 2560 และวันเพิกถอนหน่วยลงทุนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นวันที่ 14 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันที่ กองทรัสต์ CPNREIT จะเริ่มซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

หลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทร่วมบางส่วน ซึ่งมีราคาทุนเป็นจำนวนเงิน 991.5 ล้านบาท ซึ่งใช้เป็นหลักประกันตามสัญญาการร่วมทุนกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (2560: 991.5 ล้านบาท)

บริษัท เจริญทัศน์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

เงินลงทุน ในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

	งบการเงินรวม					
	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ (ร้อยละ)	ส่วนชำระแล้ว	วิธีการทุน	วิธีส่วนได้เสีย (พันบาท)	มูลค่าเตรียมสำหรับ หักภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ๑	เงินปันผลรับ
บริษัทร่วม						
กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท	25.0	4,394,382	2561	2560	2561	2560
ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนใน สิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	26.7	29,653,383	2561	2560	2561	2560
กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (เลิกกิจการเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2560)	-	-	-	-	-	674,494
บริษัท วิมานสุริยา จำกัด	35.0	880,020	308,007	288,759	-	-

บริษัท เจริญทรัพย์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินรวม					
	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย (พันบาท)	มูลค่าธุรกรรมสำหรับ หลักทรัพย์จดทะเบียน ๑	เงินปันผลรับ
ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนใน ลูกกิจการเข้า	2561	2560	2561	2560	2561	2560
อสังหาริมทรัพย์อาคาร						
สำนักงาน จีเลนส์	15.0	-	4,558,489	-	-	-
รวม			951,620	950,203	884,591	-
			8,838,301	7,045,707	913,249	776,663
การร่วมค้า						
บริษัท ฟีนิกซ์อินมอน						
ศรีเรือน จำกัด	51.0	290,000	290,000	190,042	-	-
บริษัท ชินเนอร์จิสติก พรีอเพอริวส์						
ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	50.0	465,000	465,000	232,121	-	-
บริษัท เมอว์ดอร์ จำกัด	50.0	-	-	2,431,311	-	-
รวม			2,956,540	2,853,474	380,079	-

บริษัท เช่นที่ลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ (ร้อยละ)	ทุนชำระแล้ว	วิธีราคาทุน	มูลค่าบัญชีรวมสำหรับ		
				หักการปรับลดทะเบียนฯ	เงินปันผลรับ	
บริษัทร่วม						
กองทุนรวมสิทธิการเข้า						
อสังหาริมทรัพย์						
CPN คอมเมอร์เชียล						
โกวิท	25.0	4,394,382	1,098,598	1,621,232	105,103	102,169
ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน						
สิทธิการเข้า						
อสังหาริมทรัพย์						
CPN รีเทล โกวิท	26.7	29,653,383	6,480,076	15,058,303	808,147	-
กองทุนรวมสิทธิการเข้า						
อสังหาริมทรัพย์						
CPN รีเทล โกวิท						
(เลิกกิจการเมื่อวันที่						
4 ธันวาคม 2560)	-	-	-	-	-	674,494
บริษัท วิมานสุริยา จำกัด	35.0	880,020	308,007	288,759	-	-
รวม			7,886,681	7,867,433	913,250	776,663

บริษัท เชนทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว	วิธีราคาทุน	มูลค่าเตรียมสำหรับ หักภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	เงินปันผลรับ
	2561	2560	2561	2560	2561
	(ร้อยละ)		(พันบาท)		
รวม	2561	2560	2561	2560	2560
การร่วมค้า					
บริษัท จีนเนอวิจิสติก					
หรือพเพอร์ตี					
ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	50.0	465,000	232,500	-	-
	50.0	465,000	232,500	-	-

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัทร่วม

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมที่รวมอยู่ในงบการเงินของบริษัทร่วม ปรับปรุงด้วยการปรับมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และความแตกต่างของนโยบายการบัญชี การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงิน โดยสรุปดังกล่าวกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในกิจการเหล่านี้

รายได้	กองทุนรวมสิทธิการเช่า		กองทุนรวมสิทธิการเช่า		ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า		ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า	
	2561	2560	อสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	อสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท	อสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	อสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	อสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแดนส์	2560
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (ร้อยละ 100)	-	3,147,578	-	643,327	611,600	4,927,347	701,498	-
	-	2,500,232	-	470,646	452,772	3,577,699	397,918	-
	-		-					
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม								
ตามส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท								
	-	667,312	117,661	113,193	954,888	59,470	59,688	-

บริษัท เงินทดทุนพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทลโกรท		กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียลโกรท		ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท		ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน ซีเมนต์	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)							
สินทรัพย์หมุนเวียน	-	-	126,277	128,307	2,098,170	2,744,440	285,109	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	-	-	5,062,369	5,097,584	44,751,613	44,331,612	5,669,194	-
หนี้สินหมุนเวียน	-	-	(32,654)	(29,746)	(785,185)	(1,683,894)	(159,374)	-
หนี้สินไม่หมุนเวียน	-	-	(446,368)	(468,168)	(16,069,387)	(15,930,934)	(1,121,438)	-
สินทรัพย์สุทธิ ไร้ยอดละ 100)	-	-	4,709,624	4,727,977	29,995,211	29,461,224	4,673,491	-
การคำนวณรายได้รวมที่ยังไม่รับรู้	-	-	(12,319)	(80,909)	(3,139,359)	(3,153,480)	1,153,616	-
	-	-	4,697,305	4,647,068	26,855,852	26,307,744	5,827,107	-
	-	-	1,174,325	1,161,767	7,167,827	7,021,537	874,066	-
สินทรัพย์สุทธิส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัท การตัดกำไรระหว่างกันที่ยังไม่รับรู้จากการ ขายสินทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วม (downstream sales)	-	-	(591,945)	(591,945)	(1,959,090)	(1,959,090)	76,137	-
มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	582,380	569,822	5,208,737	5,062,447	950,203	-

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลทางการเงินของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญจากจำนวนเงินที่รายงานในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท

	บริษัทร่วมที่ไม่มีสาระสำคัญ		การร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียในบริษัทร่วม				
และการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ	304,386	287,813	2,853,474	380,079
ส่วนแบ่งของกลุ่มบริษัทใน				
- กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(42,341)	(946)	(102,745)	(321)

14 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม	109,109,637	97,039,516	49,819,989	44,175,882
เพิ่มขึ้น	5,562,200	12,376,429	1,283,446	5,790,943
สินทรัพย์ซึ่งได้มาจาก				
การรวมธุรกิจ	4	22,973,114	-	-
โอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		407,851	-	-
โอนไปเป็นโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา		(896,760)	-	-
โอนไปเป็นสิทธิการเช่า	16	(34,260)	-	-
จำหน่าย / คัดจำหน่าย		(93,093)	(42,091)	(146,836)
ผลต่างจากการแปลงค่าในการจัดทำ				
งบการเงินรวม		(79)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	137,028,610	109,109,637	51,061,344	49,819,989

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
ค่าเสื่อมราคา				
ณ วันที่ 1 มกราคม	24,137,422	20,339,135	7,912,333	6,054,310
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	4,512,662	3,979,130	2,130,325	1,950,382
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(33,931)	(180,843)	(11,292)	(92,359)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>28,616,153</u>	<u>24,137,422</u>	<u>10,031,366</u>	<u>7,912,333</u>
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	76,700,381	-	38,121,572
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	<u>84,972,215</u>	<u>84,972,215</u>	<u>41,907,656</u>	<u>41,907,656</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	<u>108,412,457</u>	<u>-</u>	<u>41,029,978</u>	<u>-</u>

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	ราคาตาม บัญชี	มูลค่า ยุติธรรม	ราคาตาม บัญชี	มูลค่า ยุติธรรม
	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	108,412		84,972	
สิทธิการเช่า (บางส่วน)	<u>3,035</u>		<u>4,367</u>	
รวม	<u>111,447</u>	<u>219,161</u>	<u>89,339</u>	<u>180,409</u>

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	ราคาตาม บัญชี	มูลค่า ยุติธรรม	ราคาตาม บัญชี	มูลค่า ยุติธรรม
	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	41,030		41,908	
สิทธิการเช่า (บางส่วน)	<u>2,642</u>		<u>2,243</u>	
รวม	<u>43,672</u>	<u>75,949</u>	<u>44,151</u>	<u>77,127</u>

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

การวัดมูลค่ายุติธรรม

ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจากภายนอก ซึ่งมีคุณสมบัติในวิชาชีพที่เหมาะสมและมีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทดังกล่าว

การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่น่ามาใช้ในเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม

เทคนิคการประเมินมูลค่า

ประเภทของสินทรัพย์

ที่ดิน

เทคนิคการประเมินมูลค่า

วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด

ศูนย์การค้า

วิธีการรายได้ โดยการคิดลดกระแสเงินสด รูปแบบการประเมินมูลค่าพิจารณาถึงมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิที่ได้จากทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าที่คาดไว้ ระยะเวลาที่เลิกเช่า อัตราการครอบครอง ค่าใช้จ่ายเพื่อเป็นสิ่งจูงใจในการเช่า เช่น ระยะเวลาที่ให้เช่าฟรี และการยกเว้นค่าใช้จ่ายอื่น ๆ แก่ผู้เช่า กระแสเงินสดสุทธิที่คาดไว้จะถูกคิดลดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยงแล้ว การประมาณอัตราคิดลดได้พิจารณาถึงคุณภาพของอาคารและสถานที่ตั้ง (ตำแหน่งที่ดินที่ดีที่สุด หรือ รองลงมา) และระยะเวลาการเช่าของผู้เช่า

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยทรัพย์สินทางการค้าที่ให้เช่าแก่บุคคลอื่น ซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้าดังต่อไปนี้

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| - เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต | - เซ็นทรัลพลาซา งามอินทรา |
| - เซ็นทรัลพลาซา บางนา | - เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า |
| - เซ็นทรัล มาร์รินา | - เซ็นทรัลพลาซา พระราม 3 |
| - เซ็นทรัลพลาซา รัตนาธิเบศร์ | - เซ็นทรัลพลาซา แจ้งวัฒนะ |
| - เซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช | - เซ็นทรัลพลาซา อุดรธานี |
| - เซ็นทรัลพลาซา ชลบุรี | - เซ็นทรัลพลาซา ขอนแก่น |
| - เซ็นทรัลพลาซา เชียงราย | - เซ็นทรัลพลาซา พิชญ์โลก |
| - เซ็นทรัลพลาซาแกรนด์ พระราม 9 | - อาคารสำนักงานแกรนด์ พระราม 9 |
| - เซ็นทรัล ซิตี้ เรสซิเดนซ์ | - อาคารสำนักงาน แจ้งวัฒนะ |
| - อาคารสำนักงาน บางนา | - เซ็นทรัลพลาซา สุราษฎร์ธานี |
| - เซ็นทรัลพลาซา ลำปาง | - เซ็นทรัลพลาซา อุบลราชธานี |
| - เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ | - เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ |
| - เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย | - เซ็นทรัลพลาซา ศาลายา |
| - เซ็นทรัลพลาซา ระยอง | - เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต |
| - เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต | - เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์ |
| - เซ็นทรัลพลาซา นครศรีธรรมราช | - เซ็นทรัลพลาซา มหาชัย |
| - เซ็นทรัลพลาซา นครราชสีมา | - โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา |

โครงการระหว่างการพัฒนาของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยศูนย์การค้าและสำนักงาน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงรวมอยู่ในต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2561	2560	2561	2560
			(พันบาท)	
สินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า	5,746,585	5,575,641	4,153,553	2,999,193
สินทรัพย์ที่ไม่ได้ใช้งาน	-	1,909	-	1,909
รวม	5,746,585	5,577,550	4,153,553	3,001,102

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2560 บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด (บริษัทย่อย) ได้ทำสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (“กองทรัสต์ฯ”) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ก) บริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ห้องประชุม พื้นที่ห้องเก็บของ พื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้อง ที่จอดรถ และงานระบบของโครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส แกรนด์ พระราม 9 (“โครงการเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส ส่วนอาคารสำนักงาน”) ให้แก่กองทรัสต์ฯ เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายชำระเงินค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่บริษัทฯ เป็นจำนวนประมาณ 4,592.5 ล้านบาท

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

	งบการเงินรวม				
	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง	สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง			
หมายเหตุ	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	เครื่องมือสำนักงาน และยานพาหนะ (พันบาท)		รวม
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	91,371	2,393,411	1,248,412	69,448	3,802,642
เพิ่มขึ้น	-	45,535	96,823	47,750	190,108
โอน - สุทธิ	-	87,687	(68,977)	(18,710)	-
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(757)	(320,132)	(352)	(321,241)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	91,371	2,525,876	956,126	98,136	3,671,509
และ 1 มกราคม 2561					
เพิ่มขึ้น	-	21,872	85,991	86,720	194,583
สินทรัพย์ซึ่งได้มาจากการรวมธุรกิจ	25	60,550	26,690	7,034	94,299
โอนไปเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	(38,106)	(38,106)
ระหว่างการพัฒนา	-	22,476	18,399	(40,875)	-
โอน - สุทธิ	-	(12,545)	(47,853)	663	(59,735)
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย					

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ผลต่างจากการแปลงค่าในการจัดตั้ง

งบการเงินรวม	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง	เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ (พันบาท)	สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง	รวม
	1	3	4			
การเงินรวม	-	1	3		-	4
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	91,396	2,618,230	1,039,356		113,572	3,862,554
ค่าเสื่อมราคา						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	-	1,094,680	911,158		-	2,005,838
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	178,962	98,978		-	277,940
โอน - สุทธิ	-	68,017	(68,017)		-	-
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(660)	(287,423)		-	(288,083)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	1,340,999	654,696		-	1,995,695
และ 1 มกราคม 2561	-	185,393	84,056		-	269,449
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	(9,377)	(39,292)		-	(48,669)
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	1,517,015	699,460		-	2,216,475
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-					

บริษัท เชนทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

มูลค่าสุทธิทางบัญชี
 ณ วันที่ 1 มกราคม 2560
 ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท
 ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
 และ 1 มกราคม 2561
 ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท
 ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	งบการเงินรวม เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง	เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ (พันบาท)	สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง	รวม
91,371	1,298,731	336,298	69,448	1,795,848	
-	-	956	-	956	
91,371	1,298,731	337,254	69,448	1,796,804	
91,371	1,184,877	296,726	98,136	1,671,110	
-	-	4,704	-	4,704	
91,371	1,184,877	301,430	98,136	1,675,814	

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	งบการเงินรวม เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ (พันบาท)	สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561				
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	91,396	1,101,215	336,509	1,642,692
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	3,387	3,387
	91,396	1,101,215	339,896	1,646,079

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ที่มีไว้ใช้ในการดำเนินงานของ โรงแรมอิลตัน พัทยา และโรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี

ราคาทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่ง ได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวนเงิน 542 ล้านบาท (2560: 575 ล้านบาท)

บริษัท เชนทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	170,178	774,209	38,562	982,949
เพิ่มขึ้น	11,695	71,171	10,553	93,419
โอน - สุทธิ	78,113	(73,786)	(4,327)	-
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(70,241)	(352)	(70,593)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ				
1 มกราคม 2561	259,986	701,353	44,436	1,005,775
เพิ่มขึ้น	5,290	57,784	47,405	110,479
โอน - สุทธิ	-	13,787	(13,787)	-
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(37,933)	(659)	(38,592)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	265,276	734,991	77,395	1,077,662

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ	สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง (พันบาท)	รวม
ค่าเสื่อมราคา				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	90,117	540,179	-	630,296
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	12,126	65,341	-	77,467
โอน - สุทธิ	72,986	(72,986)	-	-
จำหน่าย / คัดจำหน่าย	-	(65,316)	-	(65,316)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 1 มกราคม 2561	175,229	467,218	-	642,447
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	12,729	67,227	-	79,956
จำหน่าย / คัดจำหน่าย	-	(36,915)	-	(36,915)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	187,958	497,530	-	685,488
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	80,061	233,074	38,562	351,697
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	-	956	-	956
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	80,061	234,030	38,562	352,653

บริษัท เจริญทวีพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ	สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง	รวม
		(พันบาท)		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 1 มกราคม 2561				
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	84,757	229,431	44,436	358,624
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	4,704	-	4,704
	<u>84,757</u>	<u>234,135</u>	<u>44,436</u>	<u>363,328</u>
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561				
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	77,318	237,461	77,395	392,174
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	-	-	-
	<u>77,318</u>	<u>237,461</u>	<u>77,395</u>	<u>392,174</u>

ราคาทรัพย์สินของบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวนเงิน 402 ล้านบาท (2560: 416 ล้านบาท)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

16 สิทธิการเช่า

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)
ราคาทุน			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560		24,133,965	11,771,064
เพิ่มขึ้น		1,804,518	593,625
จำหน่าย		(8,327)	(8,327)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 1 มกราคม 2561		25,930,156	12,356,362
เพิ่มขึ้น		3,828,504	460,644
สินทรัพย์ซึ่งได้มาจากการรวมธุรกิจ	4	108,786	-
โอนมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	34,260	-
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย		(29,103)	(18,801)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		29,872,603	12,798,205
ค่าตัดจำหน่าย			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560		13,486,634	5,496,569
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี		1,244,568	766,447
จำหน่าย		(8,103)	(8,103)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 1 มกราคม 2561		14,723,099	6,254,913
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี		1,086,249	775,806
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย		(22,699)	(5,323)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		15,786,649	7,025,396
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560		10,647,331	6,274,495
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 1 มกราคม 2561		11,207,057	6,101,449
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		14,085,954	5,772,809

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ในระหว่างปี 2561 สิทธิการเช่าที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากกลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าหลายฉบับกับกิจการอื่น เพื่อพัฒนาและก่อสร้างโครงการศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า และอาคารสำนักงาน โดยชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่ารวมเป็นจำนวนเงิน 3,708.22 ล้านบาท (2560: 1,067.64 ล้านบาท) และจากการซื้อสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าวเป็นจำนวนเงิน 652.39 ล้านบาท (2560: 736.88 ล้านบาท)

ในเดือนมิถุนายน 2561 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับกับบุคคลภายนอก โดยมีระยะเวลาเช่าสิ้นสุดในเดือนสิงหาคม 2598 และสิงหาคม 2603 ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 โดยกลุ่มบริษัทจะต้องชำระค่าธรรมเนียมตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดิน

สิทธิการเช่าเป็นทรัพย์สินทางการค้าที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานระยะยาว ซึ่งส่วนใหญ่ได้แก่ ศูนย์การค้า ในโครงการเซ็นทรัลเวิลด์ เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว และบางส่วนของโครงการเซ็นทรัลพลาซาแกรนด์ พระราม 9 เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เซ็นทรัลพลาซา เวสต์เกต เซ็นทรัลเฟสติวัล อีสต์วิลล์และโครงการอื่น ๆ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรงรวมอยู่ในต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2561	2560	2561	2560
			(ล้านบาท)	
สินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า	<u>3,035,256</u>	<u>2,423,832</u>	<u>2,641,778</u>	<u>1,853,691</u>

สิทธิการเช่าที่ดินที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมส่วนหนึ่งเป็นค่าเช่าที่ดินที่บริษัทย่อยแห่งหนึ่งจ่ายล่วงหน้าให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน สองแห่งตามสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาดังกล่าวมีอายุรวม 43 ปี โดยจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2593

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

17 สิทธิการใช้สินทรัพย์

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)
ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	594,079	413,713
เพิ่มขึ้น	7,240	7,240
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 1 มกราคม 2561	601,319	420,953
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	601,319	420,953
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	112,308	40,877
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	37,069	33,208
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 1 มกราคม 2561	149,377	74,085
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	37,374	33,514
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	186,751	107,599
มูลค่าสุทธิทางบัญชี		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	481,771	372,836
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 1 มกราคม 2561	451,942	346,868
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	414,568	313,354

ในปี 2559 บริษัทได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงสำหรับใบอนุญาตให้เชื่อมต่อสถานีรถไฟฟ้า ทางเดินคนโดยสาร หรือทางเข้าออก สถานีรถไฟฟ้ากับการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (“รฟม.”) ตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าว บริษัทต้องมอบกรรมสิทธิ์ในทางเชื่อมให้แก่ รฟม. ซึ่งมีราคาทุนตามบัญชีจำนวน 267 ล้านบาท บริษัทบันทึกรายการดังกล่าวเป็นสิทธิการใช้สินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

18 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม			
	สินทรัพย์		หนี้สิน	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
รวม	2,109,927	1,798,242	(210,048)	(375,299)
การหักกลบรายการของภาษี	(210,048)	(375,299)	2,245,531	375,299
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้				
รอการตัดบัญชีสุทธิ	1,899,879	1,422,943	2,035,483	-

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์		หนี้สิน	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
รวม	1,011,549	947,366	(163,625)	(276,504)
การหักกลบรายการของภาษี	(163,625)	(276,504)	163,625	276,504
สินทรัพย์ภาษีเงินได้				
รอการตัดบัญชีสุทธิ	847,924	670,862	-	-

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรวมที่เกิดขึ้นในระหว่างปีมีดังนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินรวม				
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ใน				
	ณ วันที่	กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	ได้มาจาก	ณ วันที่
	1 มกราคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	การรวมธุรกิจ	31 ธันวาคม
	2561	(หมายเหตุ 33)		(หมายเหตุ 4)	2561
		(พันบาท)			
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม					
ลูกหนี้การค้า (ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	6,191	(9,796)	-	12,205	8,600
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง					
การพัฒนา (ค่าเผื่อการค้า)	-	(3,126)	-	6,411	3,285
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน					
(ค่าเผื่อการค้า)	20,140	-	-	-	20,140
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน					
(อาคารศูนย์การค้าภายใต้					
สัญญาขายฝากสินทรัพย์)	260,381	43,486	-	53,961	357,828
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	(636)	-	636	-
สิทธิการเช่า (ผลต่างการรับรู้ค่าเช่า					
ด้วยวิธีเส้นตรงภายใต้สัญญาเช่า					
ดำเนินงานระยะยาว)	387,707	8,196	-	-	395,903
ประมาณการหนี้สินสำหรับ					
ผลประโยชน์พนักงาน	71,025	8,030	6,621	3,204	88,880
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	803,463	(838)	-	4,017	806,642
ขาดทุนสะสม	69,822	18,570	-	59,112	147,504
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	-	50,298	-	50,298
อื่น ๆ	179,513	43,403	-	7,931	230,847
รวม	1,798,242	107,289	56,919	147,477	2,109,927

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินรวม			
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ใน			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	กำไรหรือ ขาดทุน (หมายเหตุ 33) (พันบาท)	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (หมายเหตุ 4)	ได้มาจาก การรวมธุรกิจ (หมายเหตุ 4)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561				
หนี้สินภายในที่ได้รับการตัดบัญชี				
กำไรจากการให้เข้าภายใต้สัญญาเช่าการ โครงการอสังหาริมทรัพย์	(375,299)	165,251	-	-
ระหว่างการพัฒนา	-	-	-	(417,992)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	8,918	-	(1,626,409)
รวม	(375,299)	174,169	-	(2,044,401)
สุทธิ	1,422,943	281,458	56,919	(1,896,924)

	งบการเงินรวม			
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ใน			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	กำไรหรือ ขาดทุน (หมายเหตุ 33) (พันบาท)	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (หมายเหตุ 4)	ได้มาจาก การรวมธุรกิจ (หมายเหตุ 4)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560				
สินทรัพย์ภายในที่ได้รับการตัดบัญชี				
ลูกหนี้การค้า (ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	4,295	1,896	-	6,191
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ค่าเผื่อการค้าขาย)	20,140	-	-	20,140
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (อาคารศูนย์การค้าภายใต้สัญญาเช่าฝาก สินทรัพย์)	248,177	12,204	-	260,381
สิทธิการเช่า (ผลต่างการรับรู้ค่าเช่า ด้วยวิธีเส้นตรงภายใต้สัญญาเช่า ดำเนินงานระยะยาว)	360,767	26,940	-	387,707

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม	บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ใน		ณ วันที่ 31 ธันวาคม
		กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	
		ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	
	2560	(หมายเหตุ 33) (พันบาท)		2560
สินทรัพย์ภายในที่ได้รับการตัดบัญชี				
ประมาณการหนี้สินสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	62,715	8,310	-	71,025
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	806,359	(2,896)	-	803,463
ขาดทุนสะสม	46,988	22,834	-	69,822
อื่น ๆ	115,943	63,570	-	179,513
รวม	1,665,384	132,858	-	1,798,242
หนี้สินภายในที่ได้รับการตัดบัญชี				
กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(484,600)	109,301	-	(375,299)
รวม	(484,600)	109,301	-	(375,299)
สุทธิ	1,180,784	242,159	-	1,422,943

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ใน			
	ณ วันที่	กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	ณ วันที่
	1 มกราคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม
	2561	(หมายเหตุ 33)		2561
		(พันบาท)		
สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี				
ลูกหนี้การค้า (ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ)	3,875	2,566	-	6,441
สิทธิการเช่า (ผลต่างการรับรู้ค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานระยะยาว)	369,985	19,425	-	389,410
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	61,600	7,894	3,470	72,964
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	64,556	21,046	-	85,602
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	413,322	8,789	-	422,111
อื่น ๆ	34,028	993	-	35,021
รวม	947,366	60,713	3,470	1,011,549
หนี้สินภายในได้รับการตัดบัญชี				
กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(276,504)	59,746	-	(216,758)
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	-	53,133	53,133
รวม	(276,504)	59,746	53,133	(163,625)
สุทธิ	670,862	120,459	56,603	847,924

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	งบการเงินเฉพาะกิจการ บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ใน		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
		กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
		(หมายเหตุ 33) (พันบาท)		
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม				
ลูกหนี้การค้า (ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	670	3,205	-	3,875
สิทธิการเช่า (ผลต่างการรับรู้ค่าเช่า ด้วยวิธีเส้นตรงภายใต้สัญญาเช่า ค่านินงานระยะยาว)	351,299	18,686	-	369,985
ประมาณการหนี้สินสำหรับ				
ผลประโยชน์พนักงาน	53,311	8,289	-	61,600
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	49,322	15,234	-	64,556
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	403,044	10,278	-	413,322
อื่น ๆ	18,792	15,236	-	34,028
รวม	876,438	70,928	-	947,366
หนี้สินภายใต้การควบคุม				
กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(336,053)	59,549	-	(276,504)
รวม	(336,053)	59,549	-	(276,504)
สุทธิ	540,385	130,477	-	670,862

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

19 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
เงินมัดจำ	5	1,248,805	739,358	174,877
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่า		291,010	358,501	18,382
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย		612,493	2,610	-
เงินประกันสิทธิการเช่า		248,168	600	-
รวม		<u>2,400,476</u>	<u>1,101,069</u>	<u>193,259</u>
			<u>229,621</u>	

20 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
ส่วนที่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการ				
ที่เกี่ยวข้องกันส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	5	<u>90,089</u>	<u>-</u>	<u>9,694,518</u>
				<u>8,759,460</u>
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น		<u>-</u>	<u>14,229</u>	<u>-</u>
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน				
- ส่วนที่มีหลักประกัน		520,000	-	-
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน		<u>7,428,005</u>	<u>3,700,000</u>	<u>-</u>
		<u>7,948,005</u>	<u>3,700,000</u>	<u>-</u>

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาว				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
- ส่วนที่มีหลักประกัน	522,869	-	-	-
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	1,405,097	333,600	1,405,097	333,600
	<u>1,927,966</u>	<u>333,600</u>	<u>1,405,097</u>	<u>333,600</u>
เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ลงทุนสถาบัน				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
- ส่วนที่มีหลักประกัน	-	40,477	-	-
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	1,000,000	1,900,000	1,000,000	1,900,000
	<u>1,000,000</u>	<u>1,940,477</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,900,000</u>
รวมส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาว				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	<u>2,927,966</u>	<u>2,274,077</u>	<u>2,405,097</u>	<u>2,233,600</u>
รวมส่วนที่หมุนเวียน				
	<u>10,966,060</u>	<u>2,288,306</u>	<u>15,799,615</u>	<u>10,993,060</u>
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการ				
ที่เกี่ยวข้องกัน - ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	5	-	12,548,929	25,058,486
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
- ส่วนที่มีหลักประกัน	3,322,044	-	-	-
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	5,150,103	555,200	5,150,103	555,200
	<u>8,472,147</u>	<u>555,200</u>	<u>5,150,103</u>	<u>555,200</u>

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ลงทุนสถาบัน				
- ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	11,050,000	6,700,000	7,200,000	6,700,000
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	19,522,147	7,255,200	12,350,103	7,255,200
รวมส่วนที่ไม่หมุนเวียน	19,522,147	7,255,200	24,899,032	32,313,686
รวม	30,488,207	9,543,506	40,698,647	43,306,746

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	10,966,060	2,288,306	15,799,615	10,993,060
ครบกำหนดหลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	15,987,441	7,255,200	22,666,232	32,313,686
ครบกำหนดหลังจากห้าปี	3,534,706	-	2,232,800	-
รวม	30,488,207	9,543,506	40,698,647	43,306,746

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัทได้รับการค้ำประกัน โดยมีรายละเอียดของหลักประกันซึ่งเป็นสินทรัพย์ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(ล้านบาท)			
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	344	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14,663	2,170	-	-
สิทธิการเช่า	108	-	-	-
รวม	15,115	2,170	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 12,593 ล้านบาท (2560: 10,274 ล้านบาท)

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน คือ เงินฝากประจำซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อยได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

กลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ในเดือนกันยายน 2558 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ภายในวงเงินไม่เกิน 1,000 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นคืนเป็นงวดรายเดือน รวม 36 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้แล้วจำนวน 500 ล้านบาท และเบิกเงินกู้ครบวงเงินกู้

ในเดือนกรกฎาคม 2561 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ภายในวงเงินไม่เกิน 50 ล้านบาทกับธนาคารพาณิชย์ กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้กลุ่มบริษัทชำระเงินต้นคืน ณ วันที่สัญญาหมดอายุพร้อมดอกเบี้ยนับจากวันที่ทำการเบิกเงินกู้ไปอีกหนึ่งเดือน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทได้เบิกใช้เงินกู้แล้วจำนวน 34.8 ล้านบาท

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ในเดือนกันยายน 2561 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นเป็นรายงวดทุกๆ เดือน รวม 21 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้

ในเดือนพฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นเป็นรายงวดทุกๆ 6 เดือน รวม 14 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้

ในเดือนพฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 1,000 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นครั้งแรกในอีก 24 เดือนหลังจากเบิกเงินกู้ครั้งแรก และชำระคืนเป็นรายงวดทุกๆ 3 เดือน รวม 21 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้

ในเดือนธันวาคม 2561 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นเป็นรายงวดทุกๆ 6 เดือน รวม 14 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้

ในเดือนธันวาคม 2561 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นเป็นรายงวดทุกๆ เดือน รวม 36 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้

กลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)

ในเดือนกันยายน 2553 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นเป็นรายงวดทุกๆ 3 เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2554 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้

ในเดือนมีนาคม 2560 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 1,900 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นเป็นรายงวดทุกๆ 3 เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้แล้วจำนวน 800 ล้านบาท

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ในเดือนกันยายน 2560 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระคืนเงินต้นในอัตราร้อยละ 85 ตามราคาปลอดเงินของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่น้อยกว่ามูลค่า 127,500 บาทต่อตารางเมตร โดยทุก 6 เดือนต้องมียอดชำระไม่ต่ำกว่า 50 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้แล้วจำนวน 700 ล้านบาท

เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ลงทุนสถาบัน

กลุ่มบริษัทจำหน่ายหุ้นกู้ในสกุลเงินบาทในวงจำกัด หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น ดังนี้

กลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ในเดือนตุลาคม 2554 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 10 ปี มูลค่ารวม 300 ล้านบาท โดยหุ้นกุดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยทุก 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 12 ตุลาคม 2564

ในเดือนพฤศจิกายน 2557 บริษัทได้จำหน่ายหุ้นกู้อายุ 5 ปี มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท โดยหุ้นกุดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยทุก 6 เดือนและครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 7 พฤศจิกายน 2562

ในเดือนมิถุนายน 2558 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 6 ปี 7 เดือน 10 วัน มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท โดยหุ้นกุดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยครั้งเดียวในวันครบกำหนดไถ่ถอน และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 12 มกราคม 2565

ในเดือนสิงหาคม 2558 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 7 ปี มูลค่ารวม 800 ล้านบาท โดยหุ้นกุดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยปีละ 2 ครั้ง และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 6 สิงหาคม 2565

ในเดือนธันวาคม 2558 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 5 ปี มูลค่ารวม 800 ล้านบาท โดยหุ้นกุดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยปีละ 2 ครั้ง และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 16 ธันวาคม 2563

ในเดือนธันวาคม 2558 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 5 ปี มูลค่ารวม 800 ล้านบาท โดยหุ้นกุดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยปีละ 2 ครั้ง และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 16 ธันวาคม 2564

ในเดือนธันวาคม 2558 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 7 ปี มูลค่ารวม 600 ล้านบาท โดยหุ้นกุดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยปีละ 2 ครั้ง และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 16 ธันวาคม 2565

ในเดือนสิงหาคม 2561 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 ปี มูลค่ารวม 1,900 ล้านบาท โดยหุ้นกุดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยทุก 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนสิงหาคม 2564

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ในเดือนสิงหาคม 2561 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 7 ปี มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ย
ทุกๆ 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนสิงหาคม 2568

กลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)

ในเดือนพฤศจิกายน 2558 กลุ่มบริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 5 ปีมูลค่ารวม 100 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่าย
ดอกเบี้ยทุกๆ ไตรมาส และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 26 พฤศจิกายน 2563

ในเดือนกันยายน 2560 กลุ่มบริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 ปีมูลค่ารวม 1,100 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่าย
ดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 7 กันยายน 2563

ในเดือนพฤศจิกายน 2560 กลุ่มบริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 ปีมูลค่ารวม 200 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่าย
ดอกเบี้ยทุกๆ ไตรมาส และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 9 พฤศจิกายน 2563

ในเดือนพฤศจิกายน 2560 กลุ่มบริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3.5 ปีมูลค่ารวม 1,300 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่าย
ดอกเบี้ยทุกๆ ไตรมาส และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 9 พฤษภาคม 2564

ในเดือนเมษายน 2561 กลุ่มบริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 4 ปีมูลค่ารวม 1,150 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่าย
ดอกเบี้ยทุกๆ ไตรมาส และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 9 พฤษภาคม 2565

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข
ทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

อัตรดอกเบี้ยแท้จริงและการวัดมูลค่าใหม่/การวิเคราะห์การครบกำหนดชำระ

	งบการเงินรวม	เงินกู้ยืม - ส่วนที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่			รวมมูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
		และระยะที่ครบกำหนดชำระ				
		ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปีแต่ภายใน 5 ปี	หลังจาก 5 ปี		
		(พันบาท)				
2561						
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุน						
สถาบัน	0.73 -5.28	9,147,931	8,692,867	11,128,720	30,398,118	30,747,322
2560						
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุน						
สถาบัน	3.17	40,477	2,233,600	7,255,200	9,529,277	9,790,563

บริษัท เจริญทรัพย์สินพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละ)	เงินกู้ยืม - ส่วนที่มี อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	งบการเงินเฉพาะกิจการ			มูลค่า ยุติธรรม
			เงินกู้ยืม - ส่วนที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ และระยะที่ครบกำหนดชำระ			
			ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปีแต่ ภายใน 5 ปี (พันบาท)	รวมมูลค่าตาม บัญชี	
2561						
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุน						
สถาบัน	0.73 - 5.00	4,500,000	5,247,880	7,278,720	18,455,200	18,486,879
2560						
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุน						
สถาบัน	3.17	-	2,233,600	7,255,200	9,488,800	9,750,017

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

21 เจ้าหนี้การค้า

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
			(พันบาท)	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	290,426	49,616	168,192
กิจการอื่น		1,833,255	1,056,260	651,082
รวม		<u>2,123,681</u>	<u>1,105,876</u>	<u>819,274</u>
			<u>594,832</u>	

22 เจ้าหนี้อื่น

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
			(พันบาท)	
เจ้าหนี้อื่น	5	617,376	973,925	371,766
เงินประกันผลงานค้ำจ่าย		2,567,251	2,049,228	1,104,990
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน				
ค้ำจ่าย		1,995,872	1,464,688	854,260
รายได้ค่าบริการรับล่วงหน้า		222,006	194,426	73,382
ดอกเบี้ยค้ำจ่าย		227,022	155,012	185,531
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของ				
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับ				
การขายหน่วยในอาคาร				
ชุดพักอาศัย		279,912	358,168	-
อื่น ๆ		270,609	122,025	53,220
รวม		<u>6,180,048</u>	<u>5,317,472</u>	<u>2,643,149</u>
			<u>2,540,946</u>	

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

23 ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
งบแสดงฐานะการเงิน				
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์หลังออกจางาน				
- โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	461,329	358,622	364,281	308,000
หัก ส่วนที่หมุนเวียน	(30,366)	(13,128)	(24,952)	(11,745)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน	430,963	345,494	339,329	296,255
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ				
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
ผลประโยชน์หลังออกจางาน				
โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	56,736	47,081	41,667	41,446
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
ขาดทุนจากการประมาณตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในระหว่างปี	33,105	-	17,350	-

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดการ โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้มีความเสี่ยงจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ได้แก่ ความเสี่ยงของช่วงชีวิต ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากตลาด (เงินลงทุน)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
ณ วันที่ 1 มกราคม	358,622	312,079	308,000	266,554
เพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ	16,744	-	-	-
รับรู้ในกำไรขาดทุน	30			
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	45,079	36,962	32,036	32,360
ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน	11,657	10,119	9,632	9,086
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
ขาดทุนจากการประมาณตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในระหว่างปี	33,105	-	17,350	-
ผลประโยชน์จ่าย	(3,878)	(538)	(2,737)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	461,329	358,622	364,281	308,000

กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เกิดขึ้นจาก

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	(5,692)	-	(4,978)	-
ข้อสมมติทางการเงิน	(10,099)	-	(7,893)	-
การปรับปรุงจากประสบการณ์	48,896	-	30,221	-
รวม	33,105	-	17,350	-

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

โครงการของกลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน (แสดงโดยวิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
		(ร้อยละ)		
อัตราคิดลด	3.2	3.3	3.2	3.3
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	6.0 - 8.0	6.0 - 8.0	6.0 - 8.0	6.0 - 8.0

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางมรณะ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ระยะเวลาถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 20 ปี

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้ อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่น ๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันของโครงการ ผลประโยชน์เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
	(พันบาท)			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(47,045)	55,965	(37,450)	44,402
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	53,552	(46,134)	42,498	(36,729)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(41,823)	50,179	(33,910)	40,437
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	47,904	(40,946)	38,624	(33,208)

แม้ว่าการวิเคราะห์นี้ไม่ได้คำนึงการกระจายตัวแบบเต็มรูปแบบของกระแสเงินสดที่คาดหวังภายใต้โครงการดังกล่าว แต่ได้แสดงประมาณการความอ่อนไหวของข้อสมมติต่าง ๆ

โครงการของกลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)

ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน (แสดงโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก) ได้แก่

	2561
อัตราคิดลด	ร้อยละ 2.3 - 2.8
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	6.0
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	1.0 - 35.0

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางมรณะ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 10 ปี

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้ อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่น ๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันของโครงการ ผลประโยชน์เป็นจำนวนเงินในงบการเงินรวมดังต่อไปนี้

	(พันบาท)	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	(656)	698
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	1,408	(1,334)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 10)	(1,340)	1,515

แม้ว่าการวิเคราะห์นี้ไม่ได้คำนึงการกระจายตัวแบบเต็มรูปแบบของกระแสเงินสดที่คาดหวังภายใต้โครงการดังกล่าว แต่ได้แสดงประมาณการความอ่อนไหวของข้อสมมติต่าง ๆ

เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2561 สภานิติบัญญัติแห่งชาติได้พิจารณาปรับปรุงร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานให้นายจ้างต้องจ่ายค่าชดเชยให้ลูกจ้างที่ถูกเลิกจ้างเพิ่มเติม หากลูกจ้างทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไป ลูกจ้างมีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน กลุ่มบริษัทและบริษัทจะแก้ไขโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานในงวดที่ร่างปรับปรุงดังกล่าวถือเป็นกฎหมายและประกาศในราชกิจจานุเบกษา จากการแก้ไขโครงการดังกล่าวจะทำให้กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุในงวดที่มีการแก้ไขและรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเพิ่มขึ้นโดยประมาณจำนวน 115.69 ล้านบาท และ 93.03 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

24 ทุนเรือนหุ้น

	ราคาตาม		2561	2560	
	มูลค่าหุ้น	จำนวนหุ้น	มูลค่า	จำนวนหุ้น	มูลค่า
	(บาท)		(พันหุ้น/พันบาท)		
ทุนจดทะเบียน					
ณ วันที่ 1 มกราคม					
- หุ้นสามัญ	0.5	4,488,000	2,244,000	4,488,000	2,244,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
- หุ้นสามัญ	0.5	4,488,000	2,244,000	4,488,000	2,244,000
หุ้นที่ออกและชำระแล้ว					
ณ วันที่ 1 มกราคม					
- หุ้นสามัญ	0.5	4,488,000	2,244,000	4,488,000	2,244,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
- หุ้นสามัญ	0.5	4,488,000	2,244,000	4,488,000	2,244,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น					

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

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

25 สำรอง

สำรองประกอบด้วย

การจัดสรรกำไร และ/หรือ กำไรสะสม

สำรองตามกฎหมาย

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

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน

ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้นของประกอบด้วยผลต่างการแปลงค่าทั้งหมดจากงบการเงินของหน่วยงานในต่างประเทศ

ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย

ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขายแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้นประกอบด้วยผลรวมการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขายจนกระทั่งมีการตัดรายการหรือเกิดการด้อยค่า

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

การเคลื่อนไหวในทุนสำรอง

การเคลื่อนไหวในทุนสำรองแสดงรายการในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

ส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ได้แก่ ส่วนเกินระหว่างมูลค่าตามบัญชีของกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน ณ วันที่ได้มาที่สูงกว่าต้นทุนเงินลงทุนนั้นและถูกบันทึกเป็นส่วนเกินทุน ซึ่งจะไม่จำหน่ายและจะคงอยู่จนกว่าบริษัทย่อยจะถูกขายหรือจำหน่ายออกไป

26 ส่วนงานดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทมี 4 ส่วนงานที่รายงาน ดังรายละเอียดด้านล่าง ซึ่งเป็นหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มบริษัท หน่วยงานธุรกิจที่สำคัญนี้ให้สินค้าและบริการที่แตกต่างกัน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานสอบทานรายงานการจัดการภายในของแต่ละหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญอย่างน้อยทุกไตรมาส การดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานของกลุ่มบริษัทโดยสรุปมีดังนี้

ส่วนงานที่ 1 ธุรกิจให้เช่าอาคารศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน ห้างชุดพักอาศัย และให้บริการด้านสาธารณูปโภค สวนสนุกและสวนน้ำในศูนย์การค้า

ส่วนงานที่ 2 ธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่มในศูนย์การค้า

ส่วนงานที่ 3 ธุรกิจโรงแรม

ส่วนงานที่ 4 ธุรกิจสังหาริมทรัพย์สำหรับการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ข้อมูลผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานได้รวมอยู่ด้านล่างนี้ ผลการดำเนินงานวัดโดยใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ของส่วนงาน ซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ผู้บริหารเชื่อว่าการใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ในการวัดผลการดำเนินงานนั้นเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจในตลาดสาธารณะเดียวกัน

บริษัท เจริญทรัพย์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนงานที่รายงาน

	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานที่ 2		ส่วนงานที่ 3		ส่วนที่ 4		รวม	
	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560
รายได้จากลูกค้าภายนอก	28,068,406	26,057,214	1,849,088	1,630,597	1,207,833	1,097,195	2,761,736	-	33,887,063	28,785,006
รายได้ระหว่างส่วนงาน	120,912	74,632	274	893	3,334	2,591	-	-	124,520	78,116
รวมรายได้	28,189,318	26,131,846	1,849,362	1,631,490	1,211,167	1,099,786	2,761,736	-	34,011,583	28,863,122
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	13,259,837	12,698,543	315,436	275,886	608,827	555,192	1,189,908	(6,708)	15,374,008	13,522,913
ดอกเบี้ยรับ	108,767	22,197	-	-	4,412	884	1,834	1	115,013	23,082
ต้นทุนทางการเงิน	420,404	363,326	-	-	472	529	5,457	4	426,333	363,859
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	5,680,892	5,058,185	30,831	49,379	180,835	200,254	13,177	6,705	5,905,735	5,314,523
ส่วนแบ่งกำไร ในเงินลงทุนใน										
บริษัทร่วมและการร่วมค้า	987,151	838,709	-	-	-	-	-	-	987,151	838,709
รายจ่ายฝ่ายทุน	7,590,802	14,450,055	198,605	55,385	129,701	47,898	45,569	20,544	7,964,677	14,573,882
สินทรัพย์ตามส่วนงาน										
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	122,612,675	96,214,468	238,982	215,647	1,273,596	1,401,620	7,806,553	3,629,513	131,931,806	101,461,248
หนี้สินตามส่วนงาน										
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	36,002,680	31,116,704	14,200	18,917	178,866	334,321	765,513	608,610	36,961,259	32,078,552

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

การกระทบยอดรายได้ กำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์และหนี้สิน และรายการอื่นที่มีสาระสำคัญของส่วนงานที่รายงาน

	2561	2560
	(พันบาท)	
รายได้		
รวมรายได้จากส่วนงานที่รายงาน	34,011,583	28,863,122
รายได้อื่น	2,685,672	5,832,278
	36,697,255	34,695,400
ตัดรายการรายได้ระหว่างส่วนงาน	(124,520)	(78,116)
รายได้รวม	36,572,735	34,617,284
กำไร		
รวมกำไรก่อนภาษีเงินได้จากส่วนงานที่รายงาน	15,374,008	13,522,913
ตัดรายการระหว่างส่วนงาน	618,677	(88,242)
จำนวนที่ไม่ได้ปันส่วน		
- รายได้อื่น	2,570,659	5,809,196
- ค่าใช้จ่ายอื่น	(6,110,239)	(4,618,540)
- ส่วนแบ่งกำไรในเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	987,151	838,709
กำไรก่อนภาษีเงินได้	13,440,256	15,464,036
สินทรัพย์		
รวมสินทรัพย์ของส่วนงานที่รายงาน	131,931,806	101,461,248
จำนวนที่ไม่ได้ปันส่วน		
- เงินลงทุน	12,026,484	9,437,083
- สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,899,879	1,422,943
- สินทรัพย์อื่น	15,849,657	8,252,316
สินทรัพย์รวม	161,707,826	120,573,590

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	2561	2560
	(พันบาท)	
หนี้สิน		
รวมหนี้สินของส่วนงานที่รายงาน	36,961,259	32,078,552
จำนวนที่ไม่ได้เป็นส่วน		
- เงินกู้ยืม	30,488,208	9,543,506
- หนี้สินภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	2,035,483	-
- หนี้สินอื่น	18,047,139	15,071,746
หนี้สินรวม	87,532,089	56,693,804

	รวมส่วนงานที่ รายงาน	ปรับปรุง (พันบาท)	งบการเงินรวม
รายการอื่นที่มีสาระสำคัญ			
2561			
ดอกเบี้ยรับ	115,013	-	115,013
ต้นทุนทางการเงิน	426,333	-	426,333
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	5,905,735	-	5,905,735
รายจ่ายฝ่ายทุน	7,964,677	-	7,964,677
2560			
ดอกเบี้ยรับ	23,082	-	23,082
รายได้จากเงินชดเชยประกันภัย	3,500,000	-	3,500,000
ต้นทุนทางการเงิน	363,859	-	363,859
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	5,314,523	-	5,314,523
รายจ่ายฝ่ายทุน	14,573,882	-	14,573,882

ข้อมูลทางภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจส่วนใหญ่ในประเทศไทย ไม่มีรายได้จากต่างประเทศและสินทรัพย์ในต่างประเทศที่มี
สาระสำคัญ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ลูกค้ารายใหญ่

รายได้จากลูกค้ากลุ่มบริษัทสรรพสินค้าเซ็นทรัลจากส่วนงานที่ 1 และ 2 ของกลุ่มบริษัทเป็นเงินประมาณ 1,429 ล้านบาท (2560: 2,090 ล้านบาท) จากรายได้รวมของกลุ่มบริษัท

27 รายได้จากการลงทุน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2561	2560	2561	2560
		(พันบาท)			
เงินปันผลรับ					
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	11	-	-	3,619,129	5,895,663
บริษัทร่วม	13	-	-	913,249	776,662
กิจการอื่น		130	130	130	130
		<u>130</u>	<u>130</u>	<u>4,532,508</u>	<u>6,672,455</u>
ดอกเบี้ยรับ					
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	5	-	-	512,992	459,277
บริษัทร่วมและ					
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	5	94,111	3,485	5,437	3,485
กิจการอื่น		20,902	19,597	15,050	12,552
		<u>115,013</u>	<u>23,082</u>	<u>533,479</u>	<u>475,314</u>
รวม		<u>115,143</u>	<u>23,212</u>	<u>5,065,987</u>	<u>7,147,769</u>

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

28 รายได้อื่น

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
ค่าใช้จ่ายเรียกเก็บจากร้านค้า	959,072	928,690	446,456	440,673
รายได้ค่าบริการงาน 5	767,035	491,780	927,984	791,184
รายได้ค่าสนับสนุน	221,245	219,369	210,587	204,010
อื่น ๆ	623,177	669,227	537,090	607,312
รวม	2,570,529	2,309,066	2,122,117	2,043,179

29 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	2,648,084	2,421,100	2,283,443	2,070,660
ค่าใช้จ่ายการตลาด	1,263,515	1,107,873	947,028	730,517
ค่าเสื่อมราคา	511,778	491,399	229,648	195,408
ค่าใช้จ่ายบริหาร	360,517	346,013	255,691	207,663
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	495,383	184,987	130,298	91,019
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	133,768	119,056	71,260	74,191
อื่น ๆ	701,248	439,511	300,793	296,418
รวม	6,114,293	5,109,939	4,218,161	3,665,876

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

30 ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
(พันบาท)				
เงินเดือนค่าแรงและ โบนัส	3,096,575	2,813,091	2,445,151	2,216,329
โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	23 56,736	47,081	41,667	41,446
จ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	56,681	52,484	54,396	43,265
สวัสดิการอื่น ๆ	433,541	299,330	188,432	160,154
รวม	3,643,533	3,211,986	2,729,646	2,461,194

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

31 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
(พันบาท)				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	14,15,16,17 5,905,735	5,314,523	3,019,601	2,716,141
ค่าสาธารณูปโภค	5,204,444	3,655,956	3,393,182	2,287,962
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	30 3,643,533	3,211,986	2,729,646	2,461,194
ค่าเช่า	2,235,473	1,805,051	964,536	1,337,431
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,565,355	-	-	-
ค่าใช้จ่ายการตลาด	29 1,263,515	1,107,873	947,028	730,517
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	829,190	765,630	442,697	387,422
ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมอื่น	482,363	451,103	321,183	273,893
ต้นทุนทางการเงิน	32 426,333	363,859	1,184,608	1,049,098
อื่น ๆ	2,563,690	3,315,976	1,279,358	1,541,276
รวม	24,119,631	19,991,957	14,281,839	12,784,934

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

32 ต้นทุนทางการเงิน

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท)			
ดอกเบี้ยจ่าย				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	14	852,770
- สถาบันการเงินและผู้ลงทุนสถาบัน	5	546,354	484,065	364,438
ค่าธรรมเนียมสถาบันการเงิน				
และผู้ลงทุนสถาบัน		120,024	17,760	23,648
		<u>666,378</u>	<u>501,839</u>	<u>1,240,856</u>
รวมต้นทุนทางการเงิน				<u>1,097,913</u>
หัก จำนวนที่รวมอยู่ในต้นทุนของ				
สินทรัพย์				
- ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	10	(90,318)	(20,095)	-
- ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน				
อาคารและอุปกรณ์				
และสิทธิการเช่า		(149,727)	(117,885)	(56,248)
		<u>(240,045)</u>	<u>(137,980)</u>	<u>(56,248)</u>
สุทธิ		<u>426,333</u>	<u>363,859</u>	<u>1,184,608</u>
			<u>1,184,608</u>	<u>1,049,098</u>

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

33 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
			(พันบาท)	
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
สำหรับปีปัจจุบัน	2,338,360	2,036,685	965,973	839,325
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว	18	(281,458)	(242,159)	(120,459)
		(242,159)	(120,459)	(130,477)
รวม		<u>2,056,902</u>	<u>845,514</u>	<u>708,848</u>

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

	งบการเงินรวม					
	2561			2560		
				รายได้		
	ก่อน	ค่าใช้จ่าย	สุทธิจาก	ก่อน	(ค่าใช้จ่าย)	สุทธิจาก
	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้
	(พันบาท)					
ขาดทุนจากการประมาณตาม						
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	33,105	(6,621)	26,484	-	-	-
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก						
เงินลงทุน	271,149	(50,298)	220,851	-	-	-
รวม	<u>304,254</u>	<u>(56,919)</u>	<u>247,335</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2561			2560		
	ก่อน ภาษีเงินได้	ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้	ก่อน ภาษีเงินได้	รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้
	(พันบาท)					
ขาดทุนจากการประมาณตาม						
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	17,350	(3,470)	13,880	-	-	-
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก						
เงินลงทุน	271,746	(53,133)	218,613	-	-	-
รวม	289,096	(56,603)	232,493	-	-	-

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง

	งบการเงินรวม			
	2561		2560	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(พันบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(พันบาท)
กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม		13,448,195		15,464,036
ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีเงินได้	20	2,689,639	20	3,092,807
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		(577,138)		(1,202,652)
ค่าใช้จ่ายที่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีได้เพิ่ม		(144,400)		(136,192)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		29,028		11,460
การตัดรายการในงบการเงินรวม				
สำหรับรายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		59,773		29,103
รวม	15	2,056,902	12	1,794,526

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2561		2560	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(พันบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(พันบาท)
กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม		8,408,691		10,646,322
ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีเงินได้	20	1,681,738	20	2,129,264
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		(770,790)		(1,353,103)
ค่าใช้จ่ายที่สิทธิหักทางภาษีได้เพิ่ม		(69,177)		(69,554)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		3,743		2,241
รวม	12	845,514	7	708,848

34 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท และจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีโดยแสดงการคำนวณดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(พันบาท/พันหุ้น)			
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	11,215,652	13,567,645	7,563,177	9,937,475
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว	4,488,000	4,488,000	4,488,000	4,488,000
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	2.50	3.02	1.69	2.21

35 เงินปันผล

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 มีมติอนุมัติการจ่ายกำไรเป็นเงินปันผลจากผลการดำเนินงานในปี 2560 ในอัตราหุ้นละ 1.40 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 6,283.1 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในเดือนพฤษภาคม 2561

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2560 มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลจากผลการดำเนินงานในปี 2559 ในอัตราหุ้นละ 0.83 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,725.0 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในเดือนพฤษภาคม 2560

36 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา

การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัทคือการดำรงฐานเงินทุนที่แข็งแกร่งเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของผู้ลงทุน เจ้าหนี้ และตลาด และเพื่อการดำเนินงานทางธุรกิจอย่างต่อเนื่องในอนาคต คณะกรรมการเฝ้าติดตามผลตอบแทนจากเงินลงทุน ซึ่งกลุ่มบริษัทกำหนดว่าเป็นผลของกิจกรรมการดำเนินงานหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมดโดยไม่รวมส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยและระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

การบริหารความเสี่ยง : กลุ่มบริษัทมีแหล่งเงินทุนสำคัญจากส่วนของผู้ถือหุ้น และหนี้สินระยะยาว ตลอดจนการจัดหาเงินทุนผ่านตลาดเงินและตลาดทุนภายในประเทศทั้งการออกหุ้นกู้และการ โอนสินทรัพย์เข้ากองทุน อสังหาริมทรัพย์ ภายใต้นโยบายด้านโครงสร้างเงินทุนที่ระมัดระวัง คือ การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในระดับประมาณ 1 เท่า จัดหาเงินทุนที่มีต้นทุนเงินทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับสถานะตลาด และมีการรักษาสัดส่วนเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ให้สูงกว่าเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท เนื่องจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีอัตราคงที่ กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทได้ลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยทำให้น้ำใจว่าดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีอัตราคงที่ เพื่อใช้ในการจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมเป็นการเฉพาะ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของเงินให้กู้ยืมและหนี้สินทางการเงินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม และระยะที่ครบกำหนดชำระหรือกำหนดอัตราใหม่ โดยได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินดังต่อไปนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากเงินตราต่างประเทศ

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศซึ่งเกิดจากรายการซื้อและขายที่เป็นเงินตราต่างประเทศ โดยกลุ่มบริษัทจะมีการพิจารณาทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศอันเป็นผลมาจากการมีสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศดังนี้

		งบการเงินรวม	
	หมายเหตุ	2561	2560
		(พันบาท)	
เงินเหรียญดอลลาร์ฮ่องกง			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	1,565	2,862
ลูกหนี้อื่น	9	6	6
เจ้าหนี้อื่น	22	(380)	(364)
ยอดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงินที่มีความเสี่ยง		<u>1,191</u>	<u>2,504</u>
เงินริงกิตมาเลเซีย			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	9,931	38,787
ลูกหนี้อื่น	9	202,009	130,113
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	19	4,942	856
เจ้าหนี้การค้า	21	-	(365)
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง		(7,980)	(1,874)
เจ้าหนี้อื่น	22	(1,154,425)	(882,030)
ยอดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงินที่มีความเสี่ยง		<u>(945,523)</u>	<u>(714,513)</u>
ยอดความเสี่ยงคงเหลือสุทธิ		<u>(944,332)</u>	<u>(712,009)</u>

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีนโยบายปัจจุบันที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ ได้แก่

- กำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้า ซึ่งโดยทั่วไปเป็นจำนวน 1 - 6 เท่าของค่าเช่ารายเดือน
- บอกลีกสัญญาเช่าสำหรับลูกค้าที่ค้างชำระค่าเช่าเกินกว่า 90 วัน

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องคือความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทจะเผชิญความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอและทันเวลาต่อการปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน

วัตถุประสงค์ของการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกลุ่มบริษัท คือ การมีเงินทุนที่เหมาะสมและเพียงพอสำหรับกระแสเงินสดจ่ายเพื่อการลงทุนทั้งในปัจจุบันและอนาคต ในขณะเดียวกัน ยังสามารถนำเงินทุนไปลงทุนให้เกิดผลตอบแทนที่เหมาะสมภายใต้นโยบายการลงทุนของกลุ่มบริษัท

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

	มูลค่าตามบัญชี	งบการเงินรวม			
		มูลค่ายุติธรรม			
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
		(พันบาท)			
31 ธันวาคม 2561					
สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน					
เงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ตราสารทุนที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย	1,846,668	1,846,668	-	-	1,846,668
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในความต้องการ					
ของตลาดที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย	180,928	-	180,928	-	180,928

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

		งบการเงินรวม				
		มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม			
			ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
				(พันบาท)		
สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน						
เงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(7,948,005)	-	-	(7,945,994)	(7,945,994)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุน						
สถาบันที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,927,966)	-	-	(2,959,681)	(2,959,681)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุน						
สถาบัน	(19,522,147)	-	-	(19,841,647)	(19,841,647)	
31 ธันวาคม 2560						
สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน						
เงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม						
ตราสารทุนที่เป็นหลักทรัพ์เพื่อขาย	4,040	4,040	-	-	4,040	
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในความต้องการ						
ของตลาดที่เป็นหลักทรัพ์เพื่อขาย	3,063,447	-	3,063,447	-	3,063,447	
สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน						
เงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม						
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุน						
สถาบันที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,274,077)	-	-	(2,290,598)	(2,290,598)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุน						
สถาบัน	(7,255,200)	-	-	(7,499,966)	(7,499,966)	

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	มูลค่าตามบัญชี	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		มูลค่ายุติธรรม			
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
		(พันบาท)			
31 ธันวาคม 2561					
สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน					
เงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ตราสารทุนที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย	1,846,668	1,846,668	-	-	1,846,668
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในความต้องการ ของตลาดที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย	41,460	-	41,460	-	41,460
สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน					
เงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เงินลงทุนในกองทุนรวม	5,443,793	-	17,171,947	-	17,171,947
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(3,700,000)	-	-	(3,692,684)	(3,692,684)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุน สถาบันที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,405,097)	-	-	(2,414,119)	(2,414,119)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุน สถาบัน	(12,350,103)	-	-	(12,380,076)	(12,380,076)
31 ธันวาคม 2560					
สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน					
เงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ตราสารทุนที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย	4,040	4,040	-	-	4,040
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในความต้องการ ของตลาดที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย	2,939,076	-	2,939,076	-	2,939,076

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

		งบการเงินเฉพาะกิจการ				
		มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม			
			ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
			(พันบาท)			
สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน						
เงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม						
เงินลงทุนในกองทุนรวม	5,454,433	-	14,758,034	-	14,758,034	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุน						
สถาบันที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,233,600)	-	-	(2,250,052)	(2,250,052)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุน						
สถาบัน	(7,255,200)	-	-	(7,499,966)	(7,499,966)	

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน เช่น ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้สิทธิการเช่า เงินมัดจำรับจากลูกค้า เนื่องจากราคาตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมจากการที่เครื่องมือทางการเงินเหล่านี้จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น

การวัดมูลค่ายุติธรรม

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

ตารางดังต่อไปนี้แสดงเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2 และระดับ 3 ของเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ขั้นตอนการประเมินมูลค่าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 2 (ง)

ประเภท	เทคนิคการประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ	ความสัมพันธ์ระหว่าง
			ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญและการวัดมูลค่ายุติธรรม
ตราสารทุนที่เป็น	ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มี	ไม่เกี่ยวข้อง	ไม่เกี่ยวข้อง
หลักทรัพย์เพื่อขาย	สภาพคล่องสูง ณ วันที่		
	รายงาน		

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ประเภท	เทคนิคการประเมินมูลค่า	ความสัมพันธ์ระหว่าง	
		ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกต	ได้ที่มีนัยสำคัญและการ
		ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกต	ได้ที่มีนัยสำคัญและการ
		ได้ที่มีนัยสำคัญ	วัดมูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนใน	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net	ไม่เกี่ยวข้อง	ไม่เกี่ยวข้อง
หน่วยลงทุน	Assets Value) ณ วันที่รายงาน		
ในความด้อยการ			
ของตลาดที่เป็น			
หลักทรัพย์เพื่อขาย			

เครื่องมือทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม

ประเภท	เทคนิคการประเมินมูลค่า
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	การคิดลดกระแสเงินสด
เงินกู้ยืมจากผู้ลงทุนสถาบัน	อ้างอิงจากราคาซื้อขายที่ประกาศอยู่ในตลาดหุ้นกู้โดยสมาคม
	ตราสารหนี้ไทย โดยใช้ราคาปิด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

37 การให้เช่าสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“CPNRF”)

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2556 คณะกรรมการมีมติอนุมัติในหลักการให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี และขายทรัพย์สินบางส่วนของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต จากบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เชียงใหม่ จำกัด ให้แก่ CPNRF ดังนี้

- ให้เช่าที่ดินบางส่วน อันเป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า อาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร รวมถึงถนนรอบโครงการและทางเข้าออกปัจจุบัน (ไม่รวมที่ดินส่วนอื่นที่อยู่ระหว่างรอการพัฒนาเพิ่มเติม)
- ให้เช่าบางส่วนของอาคารศูนย์การค้าหนึ่งอาคาร อาคารอเนกประสงค์ (Multipurpose Hall) หนึ่งอาคาร รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (ตามสัดส่วนการใช้งานของพื้นที่อาคารศูนย์การค้าและอาคารอเนกประสงค์ที่ให้เช่า) ทั้งนี้ ไม่รวมพื้นที่ซึ่งให้เช่าแก่ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน พื้นที่ซึ่งให้เช่าแก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว และพื้นที่ให้เช่าที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่จอดรถยนต์

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

- ให้เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์การค้า อาคารอเนกประสงค์ และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร
- ขายเครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และอุปกรณ์

เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2557 กลุ่มบริษัทได้ดำเนินการให้เข้าทรัพย์สินบางส่วนของการเช่าทรัพย์สินบางส่วนของโครงการเซ็นทรัลพลาซ่าเชียงใหม่แอร์พอร์ต ดังกล่าวข้างต้นแก่ CPNRF ในมูลค่ารวมประมาณ 10,496 ล้านบาท (มูลค่าดังกล่าวไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมประมาณ 128 ล้านบาท ซึ่งรับผิดชอบโดยบริษัท) ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้รับชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในเดือนเมษายน 2557 และบริษัทได้เข้าลงทุนในหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของ CPNRF ในสัดส่วนร้อยละ 23.53 ของจำนวนหน่วยลงทุนเพิ่มทุนทั้งหมดของ CPNRF หรือคิดเป็น 135,593,664 หน่วย ที่มูลค่าหน่วยละ 15 บาท รวมมูลค่า 2,033.90 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีจำนวนหน่วยลงทุนใน CPNRF รวมทั้งสิ้น 590,521,686 หน่วย และสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนเปลี่ยนแปลงจากร้อยละ 27.80 ก่อนการเพิ่มทุน เป็นร้อยละ 26.69 ภายหลังการเพิ่มทุน

ทั้งนี้เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560 CPNRF ได้ทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่กับ กองทรัสต์ CPNREIT ซึ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ที่ได้เข้าทำกับบุคคลอื่นของศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า เชียงใหม่แอร์พอร์ต

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์ CPNREIT”)

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติให้เข้าศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยาบีช (บางส่วน) และโรงแรมฮิลตัน พัทยา แก่กองทรัสต์ CPNREIT จากบริษัท ซีพีเอ็น พัทยา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 99.99 ดังนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช

- ให้เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช ประกอบด้วย อาคาร ศูนย์การค้า (บางส่วน) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน)
- ให้เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช
- ขายเครื่องตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์

โรงแรมฮิลตัน พัทยา

- ให้เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในโรงแรม ฮิลตัน พัทยา ประกอบด้วย อาคาร โรงแรม (ทั้งหมด) และ พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน)
- ให้เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างโรงแรมฮิลตัน พัทยา
- ขายเครื่องตกแต่ง เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัทได้ดำเนินการให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช แก่กองทุนทรัสต์ CPNREIT โดยได้รับชำระค่าเช่าทรัพย์สินจำนวน 11,908 ล้านบาท

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

38 การผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
	(ล้านบาท)			
ภาระผูกพันของรายจ่ายฝ่ายทุน				
สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้				
อาคารและงานระบบสาธารณูปโภค	2,079	3,940	358	1,030
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น				
ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้				
ภายในหนึ่งปี	847	834	157	146
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	3,780	3,535	689	648
หลังจากห้าปี	40,580	32,187	6,228	6,426
รวม	45,207	36,556	7,074	7,220
ภาระผูกพันอื่น ๆ				
หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	780	911	424	470
สัญญาบริการ	47	-	-	-
สัญญาโครงการอสังหาริมทรัพย์				
ระหว่างการพัฒนา	1,100	1,193	-	-
ตัวอวัลสัญญาใช้เงิน	1,790	-	-	-
รวม	3,717	2,104	424	470

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

- (ก) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ลงนามในสัญญาว่าจ้างบริหารงานโรงแรมกับบุคคลอื่น โดยบริษัทตกลงจ่ายค่าจ้างบริหารงานรายปีในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงานของ โรงแรมต่อปี และจ่ายค่าผลตอบแทนเพิ่มเติมตามผลประกอบการของ โรงแรมโดยคำนวณจากกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานดังนี้
- อัตราร้อยละ 7 ตั้งแต่ปีที่เปิดดำเนินงานจนสิ้นสุดปีที่ 2 ของการดำเนินงาน
 - อัตราร้อยละ 7.5 ตั้งแต่ปีที่ 3 ถึงปีที่ 4 ของการดำเนินงาน
 - อัตราร้อยละ 8 ตั้งแต่ปีที่ 5 ของการดำเนินงานเป็นต้นไป
- (ข) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่าสัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2584 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดือนล่าสุด
- (ค) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่า สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนพฤษภาคม 2570 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 5 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดือนล่าสุด
- (ง) เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2550 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่นในประเทศอีกแห่งหนึ่งเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่ารวม 2 ฉบับ ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า ฉบับแรกเป็นสัญญาเช่าที่ดิน ระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2550 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2553 ปลอดค่าเช่ารายเดือน ฉบับที่ 2 เป็นสัญญาเช่าที่ดิน ระยะเวลา 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2553 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2583 ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับที่ 2 กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าที่ดินรายเดือน 700,000 บาท โดยปรับเพิ่มทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 15 ของค่าเช่าเดือนล่าสุด เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2556 และมีสิทธิต่ออายุการเช่าที่ดินได้อีก 10 ปี (จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2593)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

- (จ) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่าและสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์กับบุคคลอื่นรวม 3 ฉบับ สัญญาเช่า 2 ฉบับเป็นสัญญาเช่าที่ดิน มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนสิงหาคม 2568 และเดือนมิถุนายน 2573 ตามลำดับ และสัญญาเช่าอีก 1 ฉบับเป็นสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์ มีระยะเวลา 26 ปี สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม 2564 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าและเงินค้ำประกันสิทธิการเช่า นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือนและจะปรับค่าเช่าทุก 5 ปี โดยกลุ่มบริษัทได้รับชำระคืนเงินค้ำประกันสิทธิการเช่าจำนวน 20 ล้านบาทในปี 2540 และจะได้รับชำระคืนเงินค้ำประกันสิทธิการเช่าที่เหลืออีกเป็นจำนวนเงิน 298.6 ล้านบาท นับแต่ปีการเช่าที่ 21 จนถึงปีการเช่าที่ 30 สัญญาเช่าที่ดินสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกไม่น้อยกว่า 15 ปี ในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกัน โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าหนึ่งปีก่อนครบกำหนดอายุการเช่า และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะมอบกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า สำหรับสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะให้สิทธิบริษัทเป็นอันดับแรกในการต่ออายุสัญญาเช่า

ต่อมาในปี 2561 กลุ่มบริษัทได้ขยายระยะเวลาการเช่าที่ดินและได้ทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับใหม่กับบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้ให้เช่ารายเดิม จำนวน 2 แปลง โดยแปลงที่ 1 มีระยะเวลาเช่า 37 ปี 1 เดือน สิ้นสุดในเดือนสิงหาคม 2598 และแปลงที่ 2 มีระยะเวลาเช่า 42 ปี 1 เดือน สิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2603 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียม และจ่ายค่าเช่ารายเดือนโดยจะปรับค่าเช่าทุก 5 ปี สัญญาเช่าที่ดินสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกไม่น้อยกว่า 15 ปี ในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกัน โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามปีก่อนครบกำหนดอายุการเช่า และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะมอบกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า

- (ฉ) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่ากับบุคคลภายนอกรวม 3 ฉบับ สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนกุมภาพันธ์ 2581 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 12 สัญญาเช่าสามารถต่ออายุออกไปได้อีกคราวละ 10 ปี โดยทำสัญญาก่อนครบกำหนดอายุการเช่า 2 ปี ในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกัน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

- (ข) ในปี 2546 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับกิจการอื่น สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2575 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน โดยสัญญาสามารถต่ออายุออกไปได้อีกคราวละ 30 ปี ในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกัน และสิ่งปลูกสร้างใด ๆ เพิ่มเติมใน โครงการนี้จะตกเป็นของผู้ให้เช่าทันทีนับตั้งแต่วันที่ในสัญญาเช่าดังกล่าว

ในปี 2550 กลุ่มบริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น 2 ฉบับ ฉบับแรกกลุ่มบริษัทตกลงยกเลิกการเช่าที่ดินตามสัญญาหลักบางส่วนกับกิจการอื่น (ผู้ให้เช่า) ฉบับที่ 2 กลุ่มบริษัทได้ดำเนินการให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันเข้าเป็นผู้เช่าที่ดินแทนภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาระหว่างผู้ให้เช่าและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งมีระยะเวลา 25 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2575 กลุ่มบริษัทได้รับค่าตอบแทนจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันในการให้ได้ว่าซึ่งสิทธิการเช่าและค่าตอบแทนจากการยกเลิกสิทธิการเช่าดังกล่าวซึ่งมีจำนวนเงิน 214.3 ล้านบาท และ 19.2 ล้านบาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังคงมีภาระในการจ่ายค่าเช่าที่ดินให้แก่สำนักงานทรัพย์สินดังกล่าว

เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2554 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับกิจการอื่นเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าหลัก สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 21 ปี 7 เดือน สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2575 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทต้องแบ่งจ่ายชำระเป็นรายปีล่วงหน้า โดยสัญญาสามารถต่ออายุออกไปได้อีก 30 ปี โดยทำสัญญาก่อนครบกำหนดอายุการเช่า 3 ปี ในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกัน ผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะให้สิทธิบริษัทเป็นอันดับแรกในการต่ออายุสัญญาเช่า

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2556 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงแก้ไขสัญญาเช่า ฉบับที่ 3 กับกิจการอื่นเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าหลักโดยการแก้ไขระยะเวลาเช่าสำหรับช่วงต่ออายุจากเดิม 30 ปี เป็น 38 ปีหลังจากครบกำหนดระยะเวลาเช่า โดยมีเงื่อนไขตามสัญญาเช่าเหมือนเดิม เว้นแต่ ค่าเช่าให้แบ่งเป็น 2 ระยะ คือ 8 ปี และ 30 ปี ตามลำดับ โดยมีเงื่อนไข ดังนี้

- ระยะ 8 ปีแรก (ปีที่ 31 - 38) หลังจากครบกำหนดระยะเวลาเช่า ผู้เช่าต้องแจ้งความประสงค์ที่จะขอต่อสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่าและกลุ่มบริษัทต้องลงนามในสัญญาต่ออายุ หรือสัญญาเช่าใหม่ ภายในวันที่ 22 ธันวาคม 2572 โดยจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือนตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า
- ระยะ 30 ปี (ปีที่ 39 - 68) หลังจากครบกำหนดระยะเวลาเช่า 8 ปีแรก ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทจะต้องแจ้งต่ออายุสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้เช่า ภายในวันที่ 22 ธันวาคม 2578 เพื่อกำหนดค่าเช่าใหม่ รวมทั้งลงนามในสัญญาต่ออายุหรือสัญญาเช่าใหม่ ภายในวันที่ 22 ธันวาคม 2580

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

- (ข) ในปี 2548 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่นในประเทศแห่งหนึ่ง เพื่อก่อสร้างศูนย์การค้าและอาคารที่จอดรถ สัญญาเช่ามีระยะเวลา 28 ปี 10 เดือน สิ้นสุดในเดือนกันยายน 2577 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน ตั้งแต่เดือน กันยายน 2549 โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 5 ปี ในอัตราร้อยละ 5 ของค่าเช่าเดือนล่าสุด สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีก โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนครบกำหนดอายุการเช่าในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกัน

ต่อมาในปี 2552 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าที่ดินบางส่วน โดยมีระยะเวลาและเงื่อนไขตามสัญญาเดิม เนื่องจากที่ดินดังกล่าวอาจถูกเวนคืนที่ดินจากทางราชการเพื่อใช้ในการกิจการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2550 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับกิจการอื่น สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580 ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 5 ปีในอัตราร้อยละ 35 ของค่าเช่าปีล่าสุด สัญญาเช่าสามารถต่ออายุได้โดยแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า

ในระหว่างปี 2558 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่น สัญญาเช่ามีระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วันก่อนครบกำหนดอายุสัญญา

- (ฅ) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลอื่นรวม 2 ฉบับ เพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่า ฉบับแรกเป็นสัญญาที่ดินมีระยะเวลา 2 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 21 มิถุนายน 2555 สิ้นสุดวันที่ 20 มิถุนายน 2557 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปีในอัตราปีละ 1.5 ล้านบาท ฉบับที่ 2 เป็นสัญญาเช่าที่ดินระยะเวลา 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 21 มิถุนายน 2557 ถึงวันที่ 20 มิถุนายน 2587 ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือนตามสัญญาโดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 15 ของค่าเช่าเดือนล่าสุด สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

- (ง) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่นและบุคคลอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่า สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนกันยายน 2586 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นทุก 5 ปี ในอัตราร้อยละ 15 ของค่าเช่าปีล่าสุด สัญญาสามารถต่ออายุออกไปได้อีก 10 ปี โดยทำสัญญาก่อนครบกำหนดอายุการเช่า 2 ปี ในอัตราและผลตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกันใหม่
- (ญ) เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2556 บริษัทได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงแก้ไขสัญญาเช่า ฉบับที่ 1 กับกิจการอื่นเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าเดิมฉบับลงวันที่ 19 สิงหาคม 2554 ในข้อ (ข) โดยการแก้ไขระยะเวลาเช่าสำหรับช่วงต่ออายุจากเดิม 30 ปี เป็น 38 ปีหลังจากครบกำหนดระยะเวลาเช่า โดยมีเงื่อนไขต่าง ๆ ตามสัญญาเช่าเดิม ยกเว้น ค่าเช่าซึ่งแบ่งเป็น 2 ระยะ คือ 8 ปี และ 30 ปี ตามลำดับ โดยมีเงื่อนไข ดังนี้
- ระยะ 8 ปีแรก หลังจากครบกำหนดระยะเวลาเช่า ผู้เช่าต้องแจ้งความประสงค์ที่จะขอต่ออายุสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่าและบริษัทต้องลงนามในสัญญาต่ออายุหรือสัญญาเช่าใหม่ภายในวันที่ 22 ธันวาคม 2572 โดยจ่ายค่าเช่าเป็นรายปีตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า
 - ระยะ 30 ปี หลังจากครบกำหนดระยะเวลาเช่า 8 ปีแรก ตามเงื่อนไขของสัญญา บริษัทจะต้องแจ้งต่ออายุสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้เช่า ภายในวันที่ 22 ธันวาคม 2578 เพื่อกำหนดค่าเช่าใหม่ รวมทั้งลงนามในสัญญาต่ออายุหรือสัญญาเช่าใหม่ ภายในวันที่ 22 ธันวาคม 2580
- (ฉ) บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่า สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนกันยายน 2588 ตามเงื่อนไขของสัญญา บริษัทต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 15 ของค่าเช่าปีล่าสุด
- (ช) บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่าหลายฉบับ สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี โดยสัญญาสามารถต่ออายุไปได้อีก 10 ปี และสิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2599 บริษัทต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าปีล่าสุด
- (๓) บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาบริการงานระบบสาธารณูปโภค และสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้ากับกิจการอื่นในประเทศแห่งหนึ่ง เป็นระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดในวันที่ 30 เมษายน 2578 ตามเงื่อนไขของสัญญา บริษัทต้องจ่ายค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่าเป็นจำนวน 292.1 ล้านบาท และต้องจ่ายค่าเช่ารายปีตลอดระยะเวลาเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงินรวม 1,239.7 ล้านบาท และค่าบริการรายเดือนตลอดระยะเวลาเช่าเป็นจำนวนเงินรวม 62.5 ล้านบาท

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

- (ต) บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้า สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี และสิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2589 บริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มทุก 10 ปี ในปี 2559 บริษัทได้ลงนามต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 10 ปี สิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2599
- (ณ) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่น สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี เริ่มต้นหลังจากระยะเวลาการก่อสร้าง (เดือนกรกฎาคม 2560 ถึงเดือนกรกฎาคม 2567) และสิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2597 และสัญญาสามารถต่ออายุออกไปได้อีก 29 ปี 6 เดือน สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2626 ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่ามีจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 8,234.3 ล้านบาท
- (ค) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่น สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี เริ่มต้นในเดือนมกราคม 2564 และสิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2593 และสัญญาสามารถต่ออายุออกไปได้อีก 30 ปี ตามเงื่อนไขของสัญญา บริษัทต้องจ่ายค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่าเป็นจำนวน 175 ล้านบาท และต้องจ่ายค่าเช่ารายปีตลอดระยะเวลาเช่าให้แก่ผู้เช่าเป็นจำนวนเงินรวม 575 ล้านบาท ต่อมากลุ่มบริษัทได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งกำหนดให้บริษัทต้องจ่ายค่าเช่าที่ดินเพิ่มเติมเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 160 ล้านบาท

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

39 คดีฟ้องร้อง

- (ก) ในเดือนพฤศจิกายน 2558 บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด (กิจการร่วมค้า) ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการบางกอกโมเดิร์นในราคา 7,350 ล้านบาท จากการเป็นผู้ชนะในการประมูลขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ในคดีล้มละลายโดยเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ลูกหนี้ในคดีล้มละลาย (ลูกหนี้ฯ) ได้ขอให้ศาลพิจารณาเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าวจำนวนรวม 3 คดี โดยศาลฎีกาได้มีคำสั่งให้ยกคำร้องของลูกหนี้ฯจำนวน 2 คดีแล้ว ณ ปัจจุบัน ยังเหลือคดีความที่ลูกหนี้ฯและเจ้าหนี้ไม่มีประกันของลูกหนี้ฯอีก 2 ราย (เจ้าหนี้ฯ) ได้ยื่นคำร้องขอให้ศาลล้มละลายกลาง (ศาลฯ) มีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินส่วนที่กิจการร่วมค้าเป็นผู้ชนะในการประมูล และยื่นคำร้องขอให้ศาลฯงดการบังคับคดีไว้ระหว่างการพิจารณาคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าว โดยอ้างเหตุว่าเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ขายให้กิจการร่วมค้าในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาดมาก ซึ่งศาลฯได้มีคำสั่งให้จำหน่ายคำร้องดังกล่าวไว้ชั่วคราวเพื่อรอผลการพิจารณาของศาลฎีกาในคดีที่เกี่ยวข้องอื่นก่อน โดยศาลฎีกาได้พิจารณาคดีความอื่นเสร็จสิ้นแล้ว คดีนี้จึงกลับมาในการพิจารณาของศาลฯอีกครั้งหนึ่ง ต่อมาเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2561 ศาลฯ ได้มีคำสั่งยกคำร้องของคดีดังกล่าวแล้ว

นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2560 กิจการร่วมค้าถูกฟ้องร้องในคดีแพ่งจากกลุ่มบุคคลธรรมดา โดยฟ้องขอให้กิจการร่วมค้าจดทะเบียนให้ใช้ทางเข้าออกเป็นภาระจำยอม หรือขอให้ศาลแพ่งพิพากษาให้ทางพิพาทเป็นทางสาธารณะ ซึ่งในเดือนเมษายน 2561 ศาลแพ่งได้มีคำสั่งให้ยกคำร้องของกลุ่มบุคคลธรรมดาดังกล่าว อย่างไรก็ตาม กลุ่มบุคคลธรรมดาดังกล่าวได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ ปัจจุบันคดีดังกล่าวยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์

- (ข) กลุ่มบริษัทมีคดีถูกฟ้องร้องให้ชำระค่าความเสียหายจากสัญญาเช่าและบริการเป็นจำนวนเงินประมาณ 193.2 ล้านบาท โดยศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาในปี 2560 ให้กลุ่มบริษัทไม่ต้องชำระค่าความเสียหายดังกล่าว แต่ให้ชำระคืนเงินประกันการเช่าและบริการพร้อมดอกเบี้ยจำนวนรวม 2.6 ล้านบาทให้แก่ผู้ฟ้องร้อง อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทและผู้ฟ้องร้องได้ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาดังกล่าวต่อศาลฎีกา ปัจจุบันถึงวันที่อนุมัติให้ออกงบการเงินนี้ คดีดังกล่าวยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา ถึงแม้ผลของคดียังไม่สามารถคาดได้ในขณะนี้ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าผลของคดีดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบที่เป็นสาระสำคัญต่องบการเงินโดยรวม

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

- (ค) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีคดีถูกฟ้องร้องให้ชำระค่าความเสียหายจากสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินประมาณ 13.3 ล้านบาท โดยศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาเมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2561 ให้บริษัทย่อยชำระค่าความเสียหายจำนวน 3.9 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี ให้แก่ ผู้ฟ้องร้อง บริษัทย่อยและผู้ฟ้องร้องไม่ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลอุทธรณ์ จึงถือว่าคดีความดังกล่าวสิ้นสุดลง
- (ง) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีคดีถูกฟ้องร้องให้ชำระค่าความเสียหายจากการผิดสัญญาก่อสร้างเป็นจำนวนเงินประมาณ 201.8 ล้านบาท ปัจจุบันคดีดังกล่าวยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น ถึงแม้ผลของคดียังไม่สามารถคาดได้ในขณะนี้ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าผลของคดีดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อฐานะสำคัญต่องบการเงินโดยรวม

40 เรื่องอื่น ๆ

เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2554 กลุ่มบริษัทได้ยื่นฟ้องบริษัทประกันภัยเกี่ยวกับเหตุการณ์ไฟไหม้อาคารศูนย์การค้า เซ็นทรัลเวิลด์ ให้รับผิดชอบค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกชนิด (Industrial All Risks) จำนวน 2,848.4 ล้านบาทให้แก่กลุ่มบริษัทและ/หรือกิจการอื่น และตามกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จำนวนเงิน 989.8 ล้านบาท ให้แก่กลุ่มบริษัท

เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2556 ศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้กลุ่มบริษัทชนะคดี

ในเดือนสิงหาคม 2556 บริษัทประกันได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลชั้นต้นต่อศาลอุทธรณ์ ต่อมากลุ่มบริษัทได้ยื่นแก้อุทธรณ์แล้วในเดือนธันวาคม 2556

ต่อมาเมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2557 ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษากลับคำพิพากษาศาลชั้นต้น ทำให้บริษัทประกันภัยไม่ต้องจ่ายค่าสินไหมทดแทนแก่กลุ่มบริษัท

ต่อมาเมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2558 กลุ่มบริษัทได้ยื่นฎีกาคัดค้านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ต่อศาลฎีกา

ต่อมาเมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2560 ศาลฎีกามีคำสั่งไม่อนุญาตให้ฎีกา และไม่รับฎีกาของกลุ่มบริษัทไว้พิจารณา คดีจึงถึงที่สุดตามคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทได้ทำประกันภัยการก่อการร้าย (Terrorism) วงเงิน 3,500 ล้านบาทไว้อีกกรมธรรม์หนึ่ง กลุ่มบริษัทได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัยการก่อการร้ายเป็นจำนวนเงิน 3,500 ล้านบาท ซึ่งกลุ่มบริษัทได้บันทึกเป็นรายได้จากเงินชดเชยจากประกันภัยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

41 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

การค้าประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้ค้าประกันสัญญาเงินกู้ยืมและหนังสือค้ำประกันธนาคารของบริษัทย่อยในจำนวนเงิน 780 ล้านบาท (2560: 482 ล้านบาท)

42 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ซึ่งคาดว่าจะมีผลกระทบต่องบการเงินรวมหรืองบการเงินเฉพาะกิจการ เมื่อนำมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวกำหนดให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม ในปีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง	มีผล บังคับใช้
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7*	การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน	2563
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9*	เครื่องมือทางการเงิน	2563
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	2562
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32*	การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน	2563

* มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ให้หลักการโดยรวมในการรับรู้รายได้ ทั้งจำนวนที่รับรู้และช่วงเวลาที่ได้รับ โดยรายได้จะรับรู้เมื่อ (หรือ ณ วันที่) กิจการส่งมอบการควบคุมสินค้าหรือบริการให้แก่ลูกค้าด้วยมูลค่าของรายได้ที่กิจการคาดว่าจะได้รับ

กลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบเบื้องต้นที่อาจเกิดขึ้นจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เป็นครั้งแรกต่องบการเงินกลุ่มของบริษัท ซึ่งคาดว่าไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทในงวดแรกที่ถือปฏิบัติ

(ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินเหล่านี้ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับนิยามสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ตลอดจนการรับรู้ การวัดมูลค่า การค้ำประกันและการตัดรายการ รวมถึงหลักการบัญชีของอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง

ขณะนี้ผู้บริหารกำลังพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินเป็นครั้งแรกต่องบการเงินกลุ่มของบริษัท

43 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 43.1 ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2562 คณะกรรมการมีมติเสนอให้ที่ประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นอนุมัติการจัดสรรเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 1.1 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,936.8 ล้านบาท
- 43.2 ในเดือนกุมภาพันธ์ 2562 บริษัทได้ขายเงินลงทุนในบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวน 42.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 12 บาท เป็นจำนวนเงิน 510 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนลดลงจากร้อยละ 22.58 เป็นร้อยละ 17.58
- 43.3 ในเดือนกุมภาพันธ์ 2562 บริษัทได้จ่ายเงินซื้อหุ้นสามัญของบริษัท สวนลม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จากบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) จำนวน 0.26 ล้านบาท เป็นจำนวนเงิน 185.69 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 63 เป็นร้อยละ 78 ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

43.4 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้ในสกุลเงินบาทในวงจำกัด หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น ดังนี้

ในเดือนมกราคม 2562 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 1 เดือน 5 วัน มูลค่ารวม 600 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2562

ในเดือนมกราคม 2562 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 เดือน 7 วัน มูลค่ารวม 1,600 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 23 เมษายน 2562

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2562 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 2 เดือน 26 วัน มูลค่ารวม 1,500 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 2 พฤษภาคม 2562

คำตอบแทนผู้สอบบัญชี

คำตอบแทนจากการสอบบัญชี

ในปี 2561 บริษัท เช็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบ
บัญชีสังกัด เป็นจำนวนเงินรวม 8,470,000 บาท

ค่าบริการอื่น

ปี 2561 บริษัทฯ มีการจ่ายค่าบริการอื่น คือ ค่าที่ปรึกษาให้แก่
บริษัท เคพีเอ็มจี ญูบีไชย ที่ปรีทชาธุรกิจ จำกัด เป็นจำนวนเงิน
6,376,000 บาท



**PROPERTY
DEVELOPMENT
& INVESTMENT**
A Member of Central Group

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ชั้น 10, 30 - 34 อาคาร ดี ออฟฟิศ แอช เซ็นทรัลเวิลด์

เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน

กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย

โทรศัพท์ +66 (0) 2667 5555

www.cpn.co.th

