



CENTRALPATTANA

รายงานทางการเงิน
2562

บริษัท เช็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

สถานที่ตั้ง	ชั้น 10, 30-34 อาคาร ดี ออฟฟิศ แอท เช็นทรัลเวิลด์ เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย
โทรศัพท์	+66 (0) 2667 5555
เว็บไซต์ของบริษัท	www.cpn.co.th
เลขทะเบียนบริษัท	0107537002443
ปีที่ก่อตั้ง	ปี 2523
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาและให้เช่าพื้นที่ศูนย์การค้าขนาดใหญ่และประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง และส่งเสริมธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้า เช่น อาคารสำนักงาน โรงแรม ที่พักอาศัย และ ศูนย์อาหาร 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 1688 อีเมล : ir@cpn.co.th

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

รายงานทางการเงิน 2562

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

สารบัญ

5

รายงานความรับผิดชอบ
ของคณะกรรมการ
ต่อรายงานทางการเงิน

25

หมายเหตุประกอบ
งบการเงิน

7

รายงานของผู้สอบบัญชี
รับอนุญาต

174

คำตอบแทนผู้สอบบัญชี

13

งบการเงิน

รายงานความรับผิดชอบของ คณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

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

คณะกรรมการได้จัดให้มีและดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

ในการนี้คณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินรวมของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562



นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์
ประธานกรรมการ



นายปรีชา เอกคุณากุล
กรรมการ
กรรมการผู้จัดการใหญ่

บริษัท เชินทราล์พัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

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 2562 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 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 คาเนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย เป็นจำนวนเงิน 10,163 ล้านบาท ในระหว่างปี 2562 กลุ่มบริษัทได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ซื้อแล้วเสร็จ กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้รับตามส่วนได้เสียที่มีอำนาจควบคุมที่ได้มา ณ วันที่ซื้อธุรกิจจำนวนรวมทั้งสิ้น 9,127 ล้านบาท ทั้งนี้การบัญชีสำหรับการซื้อธุรกิจต้องใช้ดุลยพินิจในการระบุและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาจากการซื้อธุรกิจ เปรียบเทียบกับสิ่งตอบแทนที่โอนให้ผู้ขาย ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม กลุ่มบริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อหามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาจากการซื้อธุรกิจ เนื่องจากความซับซ้อนของวิธีการประเมินมูลค่าที่ใช้และข้อมูลที่ใช้เกี่ยวเนื่องกับการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่มีนัยสำคัญโดยผู้บริหาร ดังนั้นข้าพเจ้าจึงเห็นว่าเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องที่สำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง - ประเมินความรู้ ความสามารถ และความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระของกลุ่มบริษัท - ประเมินความเหมาะสมของการระบุสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา - ประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาจากการซื้อธุรกิจโดยพิจารณาความเหมาะสมของแบบจำลองทางการเงิน และวิธีการวัดมูลค่าที่นำมาใช้ รวมถึงข้อสมมติหลักที่สำคัญอันได้แก่ ประมาณการอัตราดอกเบี้ยโต และอัตราคิดลด - ทดสอบการคำนวณ - พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

การรับรู้รายได้	
อ้างอิงหมายเหตุ 3 (ท) ของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการเป็นบัญชีที่มีจำนวนเงินที่เป็นสาระสำคัญในงบการเงิน รายได้ดังกล่าวขึ้นอยู่กับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีจำนวนมาก ซึ่งมีความหลากหลายของข้อตกลงและเงื่อนไขในแต่ละสัญญา รวมถึงการให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการแก่ผู้เช่า ดังนั้นความถูกต้องและครบถ้วนของการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง - การทำความเข้าใจเกี่ยวกับกระบวนการรับรู้รายได้โดยการสอบถามผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง และอ่านตัวอย่างสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เพื่อทำความเข้าใจข้อตกลงและเงื่อนไขที่สำคัญ เพื่อช่วยในการระบุความเสี่ยงจากการรับรู้รายได้ที่ไม่เหมาะสมที่เกี่ยวข้องกับรายได้ประเภทต่าง ๆ - การทดสอบการควบคุมภายในของระบบบัญชีรายได้ รวมถึงการควบคุมหลักที่ควบคุมด้วยบุคคลากร ซึ่งได้แก่ แต่ไม่จำกัดเพียงการควบคุมการอนุมัติสัญญาเช่าและการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่าและการบันทึกข้อมูลเหล่านี้เข้าสู่ระบบบัญชี การควบคุมในการออกใบแจ้งหนี้และขั้นตอนการรับชำระเงิน การควบคุมการอนุมัติการให้ส่วนลดค่าเช่าและการออกใบลดหนี้ - การทดสอบการควบคุมด้วยระบบสารสนเทศ ที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการรับรู้รายได้ด้วยความช่วยเหลือของผู้เชี่ยวชาญด้านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของ เคพีเอ็มจี ซึ่งทำการทดสอบการควบคุมระบบงานของการกำหนดราคาค่าเช่า ระบบงานของการออกใบแจ้งหนี้ และการเชื่อมโยงข้อมูลไปยังการบันทึกบัญชีรับรู้รายได้ - การสุ่มทดสอบการบันทึกรายได้จากการให้เช่าและการให้บริการโดยเปรียบเทียบกับข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่า กับเอกสารที่เกี่ยวข้องตลอดจนการรับชำระเงิน และ - การประเมินความเสี่ยงพอของการเปิดเผยข้อมูล ให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้อื่นที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลและขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเชิงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

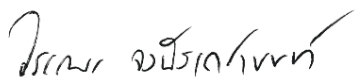
- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปร่วมว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ไดวางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



(วรรณพร จงพิริเดชานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

20 กุมภาพันธ์ 2563

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
		2562	2561	2562	2561
(บาท)					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	2,053,237,349	3,021,030,701	649,670,842	2,011,203,777
เงินลงทุนชั่วคราว	7	1,001,374,831	45,520,769	537,300,004	45,520,769
ลูกหนี้การค้า	5, 8	1,355,706,522	1,278,625,107	997,821,590	837,338,645
ลูกหนี้อื่น	5	3,606,333,839	3,168,772,085	1,520,065,160	1,517,268,346
โครงการก่อสร้างหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	9, 20	8,361,607,398	7,787,315,457	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	32,176,407	26,016,862
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		16,378,259,939	15,301,264,119	3,737,034,003	4,437,348,399
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	20	1,000,000	11,222,888	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวม	10	-	-	28,022,904,562	27,620,971,880
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	12	7,357,462,849	7,045,707,212	7,886,680,686	7,886,680,686
เงินลงทุนในการร่วมค้า	12	4,809,159,317	2,853,474,276	287,324,900	232,499,900
เงินลงทุนระยะยาวในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	1,557,186,704	1,908,857,872	1,490,936,704	1,842,607,872
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	7	199,188,980	172,924,286	3,092,280	3,138,420
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	13, 37.2	2,309,616,000	-	2,309,616,000	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	5,166,689,978	4,518,469,601	23,014,714,771	16,220,408,363
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14, 20	104,503,446,798	108,412,457,321	35,146,877,316	41,029,978,438
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15, 20	1,596,512,025	1,646,079,488	464,352,353	392,174,330
ค่าความนิยม	4, 16	1,036,491,639	1,036,491,639	-	-
สิทธิการเช่า	17, 20	20,782,536,590	14,085,954,198	11,135,836,612	5,772,809,100
สิทธิการใช้สินทรัพย์	18	377,196,868	414,568,118	279,839,914	313,353,879
เงินประกันการทำสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน	5	-	-	9,000,000,000	-
สินทรัพย์ถาวรอื่นใดรอการตัดบัญชี	30	2,226,344,210	1,899,878,950	993,043,494	847,923,688
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5, 19	1,631,942,264	2,400,476,442	241,183,206	193,259,505
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		153,554,774,222	146,406,562,291	120,276,402,798	102,355,806,061
รวมสินทรัพย์		169,933,034,161	161,707,826,410	124,013,436,801	106,793,154,460

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	2562	2561	2562	2561
(บาท)					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	20	4,970,000,000	7,948,005,411	3,600,000,000	3,700,000,000
เจ้าหนี้การค้า	5	1,694,324,758	1,782,454,493	865,741,094	819,274,548
เจ้าหนี้อื่น	5, 21	5,563,848,687	6,180,048,570	2,441,619,212	2,643,149,705
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5, 20	125,761,218	90,089,296	9,861,746,046	9,694,518,039
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	3,769,203,285	2,927,965,861	2,369,203,285	2,405,097,143
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า ที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	5	1,842,399,134	1,720,153,388	232,756,104	153,923,137
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		921,155,034	662,266,277	304,363,662	111,556,219
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง		2,188,285,081	3,272,005,023	689,210,346	1,095,938,949
รวมหนี้สินหมุนเวียน		21,074,977,197	24,582,988,319	20,364,639,749	20,623,457,740
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5, 20	692,724,451	-	8,105,328,264	12,548,928,693
เงินกู้ยืมระยะยาวอื่น	20	24,470,814,350	19,522,147,447	19,480,968,144	12,350,102,857
เจ้าหนี้สิทธิการเช่า	5	-	418,017,667	-	418,017,667
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	30	1,974,785,570	2,035,483,307	-	-
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	5, 34	32,292,675,950	32,310,327,223	3,946,068,786	2,575,968,498
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	5	8,027,661,841	7,692,519,955	3,760,455,004	3,602,225,127
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ พนักงาน	22	649,366,793	461,329,522	517,839,842	364,281,389
ประมาณการหนี้สินจากการรีดถอนและการบูรณะ		287,057,469	275,479,220	287,057,470	275,479,219
เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า	5	707,362	233,796,711	-	233,088,889
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		68,395,793,786	62,949,101,052	36,097,717,510	32,368,092,339
รวมหนี้สิน		89,470,770,983	87,532,089,371	56,462,357,259	52,991,550,079

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	2562	2561	2562	2561
(บาท)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
(หุ้นสามัญจำนวน 4,488,000,000 หุ้น					
มูลค่า 0.5 บาทต่อหุ้น)					
		2,244,000,000	2,244,000,000	2,244,000,000	2,244,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
(หุ้นสามัญจำนวน 4,488,000,000 หุ้น					
มูลค่า 0.5 บาทต่อหุ้น)					
		2,244,000,000	2,244,000,000	2,244,000,000	2,244,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	23	8,558,557,850	8,558,557,850	8,558,557,850	8,558,557,850
กำไรสะสม					
จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย					
	24	224,400,000	224,400,000	224,400,000	224,400,000
ยังไม่ได้จัดสรร					
		61,457,082,400	55,007,135,395	56,666,056,436	42,987,177,514
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	24	(355,632,169)	(308,073,729)	(141,934,744)	(212,530,983)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		72,128,408,081	65,726,019,516	67,551,079,542	53,801,604,381
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	11	8,333,855,097	8,449,717,523	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		80,462,263,178	74,175,737,039	67,551,079,542	53,801,604,381
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		169,933,034,161	161,707,826,410	124,013,436,801	106,793,154,460

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม		
	2562	2561	2562	2561	
(บาท)					
รายได้					
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	5, 25	31,843,166,597	29,025,855,290	16,222,490,322	15,281,385,583
รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร	5, 25	851,460,677	733,018,504	333,825,349	260,516,972
(รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหารรวม สำหรับงบการเงินรวม					
2562: 2,169,480 พันบาท และ 2561: 1,849,088 พันบาท					
รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหารรวม สำหรับงบการเงินเฉพาะ					
กิจการ 2562: 861,803 พันบาท และ 2561: 666,542 พันบาท)					
รายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรม	25	1,120,527,271	1,207,833,474	-	-
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	25	2,904,236,972	2,761,736,087	-	-
รายได้จากการลงทุน	5, 7	187,169,749	115,143,290	15,550,850,092	5,065,987,189
รายได้อื่น	5, 26	1,683,415,423	1,613,078,936	2,028,045,346	1,676,614,636
รวมรายได้		38,589,976,689	35,456,665,581	34,135,211,109	22,284,504,380
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	5	15,480,793,657	14,143,042,184	8,650,472,549	8,360,132,764
ต้นทุนจากการให้บริการศูนย์อาหาร	5	393,999,648	332,150,484	145,721,989	112,911,128
(ต้นทุนจากการให้บริการศูนย์อาหารรวม สำหรับงบการเงินรวม					
2562: 1,712,019 พันบาท และ 2561: 1,418,220 พันบาท					
ต้นทุนจากการให้บริการศูนย์อาหารรวม สำหรับงบการเงินเฉพาะ					
กิจการ 2562: 673,700 พันบาท และ 2561: 518,136 พันบาท)					
ต้นทุนจากการประกอบกิจการ โรงแรม		378,503,657	423,005,969	-	-
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		1,833,045,051	1,564,737,158	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5	6,838,814,813	6,114,292,602	4,498,908,542	4,218,161,364
ต้นทุนทางการเงิน	5, 29	811,468,750	426,332,773	1,183,462,145	1,184,608,506
รวมค่าใช้จ่าย		25,736,625,576	23,003,561,170	14,478,565,225	13,875,813,762
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน)					
บริษัทร่วม	12	1,340,163,899	1,089,896,163	-	-
การร่วมค้า	12	(47,905,602)	(102,745,044)	-	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้		14,145,609,410	13,440,255,530	19,656,645,884	8,408,690,618
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	30	(2,336,357,717)	(2,056,902,384)	(1,041,171,683)	(845,514,108)
กำไรสำหรับปี		11,809,251,693	11,383,353,146	18,615,474,201	7,563,176,510

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
หมายเหตุ	2562	2561	2562	2561
	(บาท)			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ	(176,866,113)	28,946,025	-	-
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย 30	71,566,027	(220,850,836)	70,596,239	(218,613,739)
รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(105,300,086)	(191,904,811)	70,596,239	(218,613,739)
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ 30	-	(26,483,672)	-	(13,880,572)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	(105,300,086)	(218,388,483)	70,596,239	(232,494,311)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	11,703,951,607	11,164,964,663	18,686,070,440	7,330,682,199
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	11,738,404,950	11,215,652,867	18,615,474,201	7,563,176,510
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 11	70,846,743	167,700,279	-	-
กำไรสำหรับปี	11,809,251,693	11,383,353,146	18,615,474,201	7,563,176,510
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	11,690,846,511	10,997,264,384	18,686,070,440	7,330,682,199
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม 11	13,105,096	167,700,279	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	11,703,951,607	11,164,964,663	18,686,070,440	7,330,682,199
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท) 31	2.62	2.50	4.15	1.69

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เช่นทรัพย์สิน จ้าง (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ	งบการเงินรวม									
	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น									
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไรสะสม			กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		ส่วนเกินทุน		รวม
			ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้ จัดสรร	อื่น ๆ	การแปลงค่า งบการเงิน	เงินลงทุน พิเศษ	จากการรวมธุรกิจ ภายใต้การ ควบคุมเดียวกัน	ส่วน ของ ส่วนเกินทุน	
2,244,000,000	8,558,557,850	224,400,000	50,890,234,034	(81,453,633)	19,656,490	(54,371,775)	(116,168,918)	61,801,022,966	2,078,763,820	63,879,786,786
32	-	-	-	-	(6,283,087,790)	-	-	-	497,153,491	497,153,491
	-	-	-	-	(6,283,087,790)	-	-	(6,283,087,790)	-	(6,283,087,790)
	-	-	-	-	(6,283,087,790)	-	-	(6,283,087,790)	497,153,491	(5,785,934,299)
4, 10	-	-	-	-	(789,180,044)	-	-	(789,180,044)	(3,264,743,059)	(4,053,923,103)
4	-	-	-	-	-	-	-	-	8,970,842,992	8,970,842,992
	-	-	-	-	(789,180,044)	-	-	(789,180,044)	5,706,099,933	4,916,919,889
	-	-	-	-	(7,072,267,834)	-	-	(7,072,267,834)	6,203,253,424	(809,014,410)
	-	-	-	-	11,215,652,867	-	-	-	11,215,652,867	11,383,353,146
	-	-	-	-	(26,483,672)	28,946,025	(220,850,836)	-	(191,904,811)	(218,388,483)
	-	-	-	-	11,189,169,195	28,946,025	(220,850,836)	-	(191,904,811)	10,997,264,384
2,244,000,000	8,558,557,850	224,400,000	55,007,135,395	(52,507,608)	(201,194,346)	(54,371,775)	(308,073,729)	65,726,019,516	8,449,717,523	74,175,737,039

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

		งบการเงินเฉพาะกิจการ				องค์ประกอบอื่น		
		กำไรสะสม				ของส่วนของผู้ถือหุ้น		
		ทุนสำรอง	ส่วนเกิน	เงินปันผล	กำไรสุทธิ			รวมส่วนของ
		ตามกฎหมาย	มูลค่าหุ้น					ผู้ถือหุ้น
หมายเหตุ		(บาท)						
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561								
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561		224,400,000	8,558,557,850		41,720,969,366	6,082,756		52,754,009,972
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น								
การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น					(6,283,087,790)	-		(6,283,087,790)
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท								
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น					(6,283,087,790)	-		(6,283,087,790)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี								
กำไร					7,563,176,510	-		7,563,176,510
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					(13,880,572)	(218,613,739)		(232,494,311)
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี					7,549,295,938	(218,613,739)		7,330,682,199
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		224,400,000	8,558,557,850		42,987,177,514	(212,530,983)		53,801,604,381

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงินเฉพาะกิจการ							องค์ประกอบอื่น	
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไรสะสม			เงินลงทุนเพื่อขาย	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น	
			ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้ จัดสรร (บาท)				
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น การจัดสรรส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี กำไร กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	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	
	2562	2561	2562	2561
	(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับปี	11,809,251,693	11,383,353,146	18,615,474,201	7,563,176,510
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาลดลงจากการโอน				
เป็นต้นทุนขาย	1,833,045,051	1,564,737,158	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	7,116,898,885	5,905,735,427	3,126,548,615	3,019,600,997
รายได้จากการลงทุน	(187,169,749)	(115,143,290)	(15,550,850,092)	(5,065,987,189)
ต้นทุนทางการเงิน	811,468,750	426,332,773	1,183,462,145	1,184,608,506
หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ (กลับรายการ)	(15,505,315)	34,496,992	(5,797,787)	27,112,921
ตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	56,981,896	3,890,492	10,097,854	1,003,589
กำไรจากการขายเงินลงทุนระยะยาวในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(48,941,617)	(7,673,576)	(48,941,617)	(7,673,576)
กำไรจากการขายเงินลงทุนชั่วคราว	(6,773,793)	(16,403,862)	(6,449,377)	(16,403,862)
(กำไร) ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์	(1,651,964)	(3,504,608)	1,940,977	(2,548,062)
รับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(1,878,052,127)	(1,640,018,757)	(221,307,371)	(175,350,835)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	201,691,121	56,735,638	161,729,789	41,667,732
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(1,295,501,982)	(987,151,119)	-	-
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	33,609,677	74,956	-	-
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของสัญญาซื้อขายเงินต่างประเทศ	192,118,451	-	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	2,336,357,717	2,056,902,384	1,041,171,683	845,514,108
	20,957,826,694	18,662,363,754	8,307,079,020	7,414,720,839
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้า	(61,576,100)	75,037,114	(154,685,158)	14,388,903
ลูกหนี้อื่น	(557,802,649)	201,745,226	(371,507,438)	(116,385,138)
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	(1,981,901,213)	(1,362,139,329)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	614,300,093	(919,442,407)	(77,065,754)	(40,639,756)
เจ้าหนี้การค้า	(200,036,003)	(143,915,969)	46,466,546	224,442,115
เจ้าหนี้อื่น	(719,231,428)	599,208,342	(281,584,155)	21,999,978
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	1,982,646,600	1,588,333,205	1,670,240,626	443,391,444
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	335,141,886	606,140,848	158,229,877	281,497,922
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(13,653,850)	(3,878,100)	(8,171,333)	(2,737,300)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	20,355,714,030	19,303,452,684	9,289,002,231	8,240,679,007
ภาษีเงินได้จ่าย	(2,584,463,889)	(2,164,122,589)	(1,011,133,105)	(952,917,935)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	17,771,250,141	17,139,330,095	8,277,869,126	7,287,761,072

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
หมายเหตุ	2562	2561	2562	2561
	(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ดอกเบี้ยรับ	41,234,236	20,982,103	619,243,022	529,621,744
เงินปันผลรับ	1,053,942,734	913,380,125	15,069,828,537	5,970,034,000
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง (เพิ่มขึ้น)	(947,371,608)	2,910,997,710	(483,696,024)	2,910,997,710
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า	(2,126,027,397)	(75,348,250)	(457,057,682)	(2,749,828,202)
เงินสดรับคืนจากหน่วยลงทุนในกองทุนรวม	-	-	-	10,640,000
เงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น	(2,309,616,000)	-	(2,309,616,000)	-
เงินสดรับคืนจากการลดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	21,889,868	300,000	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนระยะยาวในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(98,298,426)	(2,147,314,306)	(73,125,000)	(2,147,314,306)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	(44,818,286)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาวกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	560,349,250	43,635,398	560,349,250	43,635,398
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(551,299,493)	(56,202,750)	(17,041,303,614)	(7,983,564,480)
เงินสดรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	62,650,403	10,238,284,064	9,109,875,642
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(6,282,122,909)	(4,811,278,120)	(948,387,196)	(844,454,465)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์	(211,075,777)	(182,411,550)	(136,837,230)	(101,245,974)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(3,676,086)	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสิทธิการเช่า	(3,290,602,281)	(3,765,670,031)	(1,461,698,012)	(401,368,771)
เงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
และสิทธิการเช่า	(228,220,975)	(228,220,975)	(69,669,249)	(42,075,833)
เงินสดจ่ายชำระเจ้าหนี้สิทธิการเช่า	(418,017,667)	(33,333,333)	-	(33,333,333)
เงินสดรับจากการขายสิทธิการเช่าและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	136,554,305	68,760,493	93,000,870	47,497,500
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินประกันการทำสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน	-	-	(9,000,000,000)	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	(1,221,972,671)	(1,436,670,415)	(908,341,308)	(999,183,741)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อย	4	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(15,896,220,765)	(18,449,704,860)	(6,308,725,572)	3,319,932,890
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	10,222,888	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(966,667,807)	(610,576,876)	(1,124,478,908)	(1,235,887,039)
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(5,014,931,019)	(6,282,449,843)	(4,936,199,019)	(6,282,449,843)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญของบริษัทย่อยให้กับ				
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(377,481,898)	497,153,491	-	-
เงินสดจ่ายจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของใน				
บริษัทย่อยที่ไม่ได้มีผลทำให้สูญเสียการควบคุม	(24,616,290)	(4,053,923,103)	-	-
เงินสดที่ผู้เช่าจ่ายเพื่อลดจำนวนหนี้สินซึ่งเกิดขึ้นจากสัญญาเช่าการเงิน	(2,709,608)	(820,863)	(1,852,916)	(820,863)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,228,327,392	75,807,000	7,037,890,496	10,361,121,600
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(330,000,000)	-	(11,301,007,571)	(21,910,071,788)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุนสถาบัน	32,638,778,000	24,828,865,411	26,700,000,000	21,100,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุนสถาบัน	(29,826,878,273)	(12,569,734,572)	(19,705,028,571)	(12,133,600,000)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(2,665,956,615)	1,884,320,645	(3,330,676,489)	(10,101,707,933)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
	2562	2561	2562	2561
	(บาท)			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(790,927,239)	573,945,880	(1,361,532,935)	505,986,029
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	3,021,030,701	2,418,138,796	2,011,203,777	1,505,217,748
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าหน่วยงานต่างประเทศ	(176,866,113)	28,946,025	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	6	2,053,237,349	649,670,842	2,011,203,777

รายการที่ไม่กระทบเงินสด

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561

กลุ่มบริษัทได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สิทธิการเช่า และสิทธิการใช้สินทรัพย์ในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 7,834.0 ล้านบาท (2561: 9,587.7 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้กลุ่มบริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 7,191.8 ล้านบาท (2561: 8,759.3 ล้านบาท) และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์จำนวนเงินรวม 82.3 ล้านบาท (2561: 93.4 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวนเงินรวม 584.3 ล้านบาท (2561: 735.0 ล้านบาท)

บริษัทได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สิทธิการเช่าและสิทธิการใช้สินทรัพย์ในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 2,263.8 ล้านบาท (2561: 1,854.6 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้บริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 1,645.8 ล้านบาท (2561: 1,347.1 ล้านบาท) และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์จำนวนเงินรวม 6.1 ล้านบาท (2561: 56.3 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวนเงินรวม 600.4 ล้านบาท (2561: 451.2 ล้านบาท)

กลุ่มบริษัทได้มีการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาในราคาทุนเป็นจำนวนเงินรวม 635.6 ล้านบาท (2561: 2,595.4 ล้านบาท) ซึ่งในจำนวนนี้กลุ่มบริษัทได้มาโดยจ่ายเงินสดเป็นจำนวนเงินรวม 457.8 ล้านบาท (2561: 1,362.1 ล้านบาท) โอนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นจำนวนเงินรวม 259.5 ล้านบาท (2561: 934.9 ล้านบาท) ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์จำนวนเงินรวม 82.1 ล้านบาท (2561: 90.3 ล้านบาท) และคงค้างเป็นเจ้าหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวนเงินรวม 177.7 ล้านบาท (2561: 208.1 ล้านบาท)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

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

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ	สารบัญ
32	เงินปันผล
33	เครื่องมือทางการเงิน
34	การให้เช่าสังหาริมทรัพย์
35	การระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
36	คดีฟ้องร้อง
37	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
38	มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้
39	การจัดประเภทรายการใหม่

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2563

1 ข้อมูลทั่วไป

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในระหว่างปีได้แก่ บริษัท เซ็นทรัล โฮลดิ้ง จำกัด (ถือหุ้นร้อยละ 26.2) ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการเป็นผู้พัฒนาโครงการใหม่ ๆ และรับบริหารโครงการต่าง ๆ โดยก่อสร้างอาคารสำนักงานและอาคารศูนย์การค้าเพื่อให้เช่า ให้บริการด้านสาธารณูปโภคภายในศูนย์การค้า ให้บริการศูนย์อาหาร และให้คำปรึกษาด้านการบริหารและการจัดการอสังหาริมทรัพย์ รายละเอียดของบริษัทย่อย กองทุนรวม บริษัทร่วมการร่วมค้าและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ได้เปิดเผยเพิ่มเติมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 5, 10 และ 12 และมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการจัดตั้ง	บริษัทถือหุ้นร้อยละ	
			2562	2561 (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 รัชโยธิน จำกัด	(2) (6)	ไทย	44.0	44.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนวิบูลย์ จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ดเอนิว 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 ชลบุรี จำกัด				
(อยู่ระหว่างชำระบัญชี)	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น เรสซิเดนซ์ จำกัด	(10)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา คิวเวลอปเม้นท์ จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	93.3	93.3

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการจัดตั้ง	บริษัทถือหุ้นร้อยละ	
			2562	2561 (ร้อยละ)
บริษัทย่อยทางตรง (ต่อ)				
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 เลิร์นนิ่ง 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 เรซซิเด้นซ์ ขอนแก่น จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท สวนลุม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1)	ไทย	78.0	63.0
บริษัท พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์ จำกัด	(6)	ไทย	90.0	90.0
บริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	86.0
บริษัท ซีพีเอ็น ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด	(11)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท คาราสร์เบอร์ จำกัด	(6)	ไทย	65.0	65.0
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด	(7)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ชนະគុณ ติเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น วิลเลจ จำกัด	(1)	ไทย	70.0	100.0
บริษัท คอมมอน กราวด์ (ประเทศไทย) จำกัด	(2)	ไทย	-	100.0
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรียวตี้ จำกัด	(2) (6)	ไทย	56.0	56.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	4.4	4.4
บริษัท บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1) ถึง (5)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท โกบอล รีเทล ติเวลลอปเม้นท์ แอนด์ อินเวสเม้นท์ ลิมิเต็ด	(6)	ฮ่องกง	100.0	100.0
บริษัท โกบอล คอมเมอเชียล 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 เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการจัดตั้ง	บริษัทถือหุ้นร้อยละ	
			2562	2561 (ร้อยละ)
บริษัทย่อยทางอ้อม (ต่อ)				
บริษัท ซี.เอส.ซีดี จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น เรชชีเคินส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	(12)	ไทย	100.0	100.0
CPN Ventures Sdn. Bhd.	(8)	มาเลเซีย	100.0	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	67.5
บริษัท เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(1) (10)	ไทย	79.6	79.6
บริษัท เบิ้ล แอสเซทส์ จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท สเตอร์ลิง อีคิวตี้ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด	(1)	ไทย	93.1	93.1
บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเต็ล จำกัด	(7)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท จีแลนด์ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	(11)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
Chipper Global Limited	(6)	บริติชเวอร์จิน	100.0	-
กองทุนรวม				
กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	(6)	ไทย	100.0	100.0

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

តំកល់ទឹក

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

2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้
โดยสภาวิชาชีพบัญชี กฤษฎีบทและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

มาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับได้มีการออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทซึ่งไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อการเงินของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากการขายของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากการขายของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากการขายของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากการขายของกลุ่มบริษัท

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

กลุ่มบริษัทถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 โดยใช้วิธีปรับปรุงย้อนหลัง ดังนั้นกลุ่มบริษัทจะถือปฏิบัติตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการทุกงวดที่แสดงเปรียบเทียบ

ตาม TFRS 15 กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการ ด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับ และมีการใช้พิจารณาในการพิจารณาการรับรู้รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม เกี่ยวกับการพิจารณาว่ารายการค้าที่กลุ่มบริษัททำรายการในลักษณะการเป็นตัวแทนมากกว่าการเป็นตัวการหรือไม่ โดยพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทควบคุมสินค้าก่อนส่งมอบให้กับลูกค้าหรือไม่ ในขณะที่ TAS 18 กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของในสินค้า การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวส่งผลให้รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหารและต้นทุนจากการให้บริการศูนย์อาหารลดลงเท่ากันในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวนเงิน 1,318 ล้านบาท (2561: 1,117 ล้านบาท) และในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวนเงิน 528 ล้านบาท (2561: 406 ล้านบาท) ตามลำดับ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงิน

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในงวดปัจจุบันมาถือปฏิบัติในการจัดทำงบการเงินนี้ก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของ กลุ่มบริษัทได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 38

(ข) สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท

(ค) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่จะส่งผลให้ต้องมีการปรับปรุงที่มีสาระสำคัญในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในปีบัญชีถัดไป ได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 3 (บ), 30	การรับรู้สินทรัพย์ภายใต้ และการคาดการณ์กำไรทางภาษีในอนาคตที่จะนำขาดทุนทางภาษีไปใช้ประโยชน์
หมายเหตุข้อ 3 (ค)	การรับรู้รายการและการวัดมูลค่าประมาณการหนี้สิน
หมายเหตุข้อ 3 (ค), 22	การวัดมูลค่าภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เกี่ยวกับข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย
หมายเหตุข้อ 4	การซื้อบริษัทธุรกิจ และ
หมายเหตุข้อ 16	การทดสอบการด้อยค่าของค่าความนิยมเกี่ยวกับการใช้ข้อสมมติที่สำคัญในการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เกณฑ์ในการจัดหางบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัท บริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ เมื่อการควบคุมถูกโอนไปยังกลุ่มบริษัท ยกเว้นในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกำหนดบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท วันที่ซื้อกิจการคือวันที่อำนาจในการควบคุมนั้นได้ถูกโอนไปยังผู้ซื้อ การกำหนดวันที่ซื้อกิจการและการระบุเกี่ยวกับการโอนอำนาจควบคุมจากฝ่ายหนึ่งไปยังอีกฝ่ายหนึ่งต้องใช้ดุลยพินิจเข้ามาเกี่ยวข้อง

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

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไปหนี้สินที่กลุ่มบริษัทก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของผู้ถือหุ้นที่ออกโดยกลุ่มบริษัท ทั้งนี้สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อธุรกิจ และวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ ทุกวันที่รายงานการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

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 ส่วนต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของธุรกิจที่ถูกนำมารวมดังกล่าวกับค่าตอบแทนที่จ่ายรับรู้เป็นส่วนเกินหรือส่วนขาดจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันในส่วนของผู้ถือหุ้น รายการส่วนเกินหรือส่วนขาดจะถูกโอนไปยังกำไรสะสมเมื่อมีการขายเงินลงทุนในธุรกิจที่ซื้อดังกล่าวไป

ผลการดำเนินงานของธุรกิจที่ถูกซื้อจะรวมอยู่ในงบการเงินรวมของผู้ซื้อนับตั้งแต่วันที่ต้นงวดของงบการเงินเปรียบเทียบหรือวันที่ธุรกิจเหล่านั้นอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า จนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุด

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บริษัทย่อย

บริษัทย่อยเป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมของกลุ่มบริษัท การควบคุมเกิดขึ้นเมื่อกลุ่มบริษัทเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับกิจการนั้นและมีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือกิจการนั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของกลุ่มบริษัท งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทได้มูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ

การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่ไม่ทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุมจะบันทึกบัญชีโดยถือเป็นรายการในส่วนของผู้ถือหุ้น

การสูญเสียการควบคุม

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยนั้นออก รวมถึงส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

ส่วนได้เสียในเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย

ส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย ประกอบด้วยส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มบริษัทมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญโดยมีอำนาจเข้าไปมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับนโยบายทางการเงินและการดำเนินงานแต่ไม่ถึงระดับที่จะควบคุมหรือควบคุมร่วมในนโยบายดังกล่าว การร่วมค้าเป็นการร่วมการทำงานที่กลุ่มบริษัทมีการควบคุมร่วมในการงานนั้น โดยมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการทำงานนั้นมากกว่าการมีสิทธิในสินทรัพย์และภาระผูกพันในหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการร่วมการทำงานนั้น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและการร่วมค้าบันทึกบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการ ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวมจนถึงวันที่กลุ่มบริษัทสูญเสียความมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญ หรือการควบคุมร่วม

การตัดรายการ ในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจากรายการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้ากันถูกตัดรายการกับเงินลงทุนเท่าที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกิจการที่ถูกลงทุนนั้น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มีหลักฐานการด้อยค่าเกิดขึ้น

(ข) เงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินและเป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่รายงานแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น

สินทรัพย์และหนี้สินที่ไม่เป็นตัวเงินซึ่งเกิดจากรายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศซึ่งบันทึกตามเกณฑ์ราคาทุนเดิม แปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่า ให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในงวดบัญชีนั้น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วยงานในต่างประเทศ

สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศ รวมถึงค่าความนิยมและรายการปรับปรุงมูลค่าสุทธิธรรมที่เกิดขึ้นจากการซื้อหน่วยงานในต่างประเทศ แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน

รายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ใกล้เคียงกับอัตรา ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่า บันทึกในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป ยกเว้นผลต่างจากการแปลงค่าที่ถูกปันส่วนให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

เมื่อหน่วยงานต่างประเทศถูกจำหน่ายส่วนได้เสียทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนที่ทำให้สูญเสียการควบคุมความมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญ หรือการควบคุมร่วมกัน ผลสะสมของผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานต่างประเทศนั้นต้องถูกจัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุนโดยเป็นส่วนหนึ่งของกำไรขาดทุนจากการจำหน่าย หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเพียงบางส่วนแต่ยังคงมีการควบคุม ผลสะสมต้องถูกปันส่วนให้กับส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้าเพียงบางส่วนโดยที่กลุ่มบริษัทยังคงมีอิทธิพลหรือการควบคุมร่วมที่มีสาระสำคัญอยู่ กลุ่มบริษัทต้องจัดประเภทยอดสะสมบางส่วนที่เกี่ยวข้องเป็นกำไรหรือขาดทุน

รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ และรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

(ค) อนุพันธ์

อนุพันธ์ได้ถูกนำมาใช้เพื่อจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศที่เกิดจากกิจกรรมดำเนินงาน กิจกรรมจัดหาเงิน และกิจกรรมลงทุน อนุพันธ์ไม่ได้มีไว้เพื่อค้า อย่างไรก็ตามอนุพันธ์ที่ไม่เข้าเงื่อนไข การกำหนดให้เป็นเครื่องมือป้องกันความเสี่ยงถือเป็นรายการเพื่อค้า

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

อนุพันธ์จะถูกบันทึกบัญชีเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการทำรายการดังกล่าวบันทึกในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น การวัดมูลค่าใหม่ภายหลังการบันทึกครั้งแรกใช้มูลค่ายุติธรรม กำไรหรือขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมบันทึกในกำไรหรือขาดทุนทันที

หากมีราคาตลาด มูลค่ายุติธรรมของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าถือตามราคาตลาดของสัญญาล่วงหน้า ณ วันที่รายงาน ในกรณีที่ไม่มีราคาตลาด ประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยการคิดลดจากผลต่างระหว่างราคาล่วงหน้าตามสัญญา กับราคาล่วงหน้าของสัญญาปัจจุบัน ณ วันที่รายงานที่ครบกำหนดในวันเดียวกัน โดยใช้อัตราดอกเบี้ยประเภทที่ใช้กับธุรกรรมการเงินที่ปลอดความเสี่ยง เช่น พันธบัตรรัฐบาล

(ง) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเพื่อเรียก และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อทวงถามถือเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมจัดหาเงินในงบกระแสเงินสด

(จ) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้รับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา หากกลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ก่อนที่จะมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทน จำนวนสิ่งตอบแทนนั้นจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา

ลูกหนี้แสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น

(ฉ) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา คือ โครงการที่ถืออสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อการขายในการดำเนินธุรกิจปกติ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคือราคาขายโดยประมาณหักด้วยต้นทุนที่เกิดขึ้นในการขาย

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาประกอบด้วย ต้นทุนของแต่ละโครงการ รวมต้นทุนจากการได้มา ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมซึ่งกู้มาโดยเฉพาะเพื่อใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนารวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ

(ข) เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวม บริษัทร่วมและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวม บริษัทร่วมและการร่วมค้า ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึบบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน ส่วนการบันทึบบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุนอื่น

ตราสารหนี้ซึ่งกลุ่มบริษัทตั้งใจและสามารถถือจนครบกำหนด จัดประเภทเป็นเงินลงทุนที่จะถือจนครบกำหนด เงินลงทุนที่จะถือจนครบกำหนดแสดงในราคาทุนตัดจำหน่ายหักด้วยขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน ผลต่างระหว่างราคาทุนที่ซื้อมากับมูลค่าได้ถอนของตราสารหนี้จะถูกตัดจ่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตลอดอายุของตราสารหนี้ที่เหลือ

ตราสารทุนซึ่งเป็นหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด นอกเหนือจากที่ถือไว้เพื่อค้าหรือตั้งใจถือไว้จนครบกำหนด จัดประเภทเป็นเงินลงทุนเพื่อขาย ภายหลังการรับรู้มูลค่าในครั้งแรกเงินลงทุนเพื่อขายแสดงในมูลค่ายุติธรรม และการเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่ผลขาดทุนจากการด้อยค่าและผลต่างจากสกุลเงินตราต่างประเทศของรายการที่เป็นตัวเงินบันทึกโดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น ส่วนผลขาดทุนจากการด้อยค่าและผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เมื่อมีการตัดจำหน่ายเงินลงทุน จะรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนสะสมที่เคยบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้นโดยตรงเข้ากำไรหรือขาดทุน ในกรณีที่เงินลงทุนประเภทที่มีดอกเบี้ยจะบันทึกดอกเบี้ยในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

เงินลงทุนในตราสารทุนซึ่งไม่ใช่หลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดแสดงในราคาทุนหักขาดทุนจากการด้อยค่า

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินสำหรับหลักทรัพย์เพื่อขายจะใช้ราคาเสนอซื้อ ณ วันที่รายงาน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีและรวมถึงกำไรหรือขาดทุน สะสมจากการตีราคาหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องที่เกยบันทึกลงในส่วนของผู้ถือหุ้น จะถูกบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทจำหน่ายบางส่วนของเงินลงทุนที่ถืออยู่ การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

(ข) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ต้นทุนรวมค่าใช้จ่ายทางตรงเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการก่อสร้างที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงทางตรงและต้นทุนทางตรงอื่นเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและรวมถึงต้นทุนการกู้ยืม

ค่าเสื่อมราคาจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุน ซึ่งคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุง

20 - 30 ปี

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยรับรู้สุทธิเป็นรายได้อื่นในกำไรหรือขาดทุน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(ณ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

การรับรู้และการวัดมูลค่า

สินทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกิจการ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

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

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันจะบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยรับรู้สุทธิเป็นรายได้อื่นในกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้องวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วยราคาทุนและจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สินทรัพย์ที่เช่า

การเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทได้รับส่วนใหญ่ของความเสียหายและผลตอบแทนจากการครอบครองทรัพย์สินที่เช่านั้นๆ ให้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน ส่วนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงินบันทึกเป็นสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า ค่าเช่าที่ชำระจะแยกเป็นส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน และส่วนที่จะหักจากหนี้ตามสัญญา เพื่อทำให้อัตรดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกโดยตรงในกำไรหรือขาดทุน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ก่อนข้างเนที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจําจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุง	20 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ	5 - 15 ปี

กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

วิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์และมูลค่าคงเหลือ ถูกทบทวนอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

(ญ) ค่าความนิยม

ค่าความนิยมที่เกิดจากการซื้อกิจการของบริษัทย่อย การรับรู้มูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยม ได้อธิบายในหมายเหตุข้อ 4 (ก) ภายหลังจากการรับรู้เริ่มแรก ค่าความนิยมจะถูกวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนหักผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม สำหรับเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย มูลค่าตามบัญชีของค่าความนิยมรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน และผลขาดทุนจากการด้อยค่าในเงินลงทุนต้องไม่ถูกบันทึกให้สินทรัพย์ใด ๆ ที่เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนรวมถึงค่าความนิยม

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(ฎ) สิทธิการเช่า

สิทธิการเช่าแสดงในราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ค่าตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาของสัญญาเช่าดังนี้

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	30 ปี
สิทธิการเช่าที่ดิน	25 - 40 ปี

(ฎ) สิทธิการใช้สินทรัพย์

สิทธิการใช้สินทรัพย์แสดงในราคาทุน หักค่าตัดจำหน่ายสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ค่าตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสะท้อนรูปแบบที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากสินทรัพย์นั้นตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสิทธิการใช้สินทรัพย์ โดยเริ่มตัดจำหน่ายสิทธิการใช้สินทรัพย์เมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์แสดงได้ดังนี้

สิทธิการใช้สินทรัพย์	10 - 40 ปี
----------------------	------------

วิธีการตัดจำหน่าย ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์และมูลค่าคงเหลือ จะได้รับการทบทวนทุกสิ้นรอบปีบัญชี และปรับปรุงตามความเหมาะสม

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(ฐ) 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 2562

การกลับรายการค้อยค่า

ขาดทุนจากการค้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกกลับรายการ เมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนเพิ่มขึ้นในภายหลัง และการเพิ่มขึ้นนั้นสัมพันธ์โดยตรงกับขาดทุนจากการค้อยค่าที่เคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินที่เป็นตราสารทุนที่จัดประเภทเป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย การกลับรายการจะถูกรับรู้โดยตรงในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ขาดทุนจากการค้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินอื่น ๆ ที่เคยรับรู้ในงวดก่อนจะถูกประเมิน ณ วันที่ที่ออกรายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการค้อยค่าหรือไม่ ขาดทุนจากการค้อยค่าจะถูกกลับรายการ หากมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ขาดทุนจากการค้อยค่าจะถูกกลับรายการ เพียงเท่าที่มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ไม่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีภายหลังหักค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย เสมือนหนึ่งไม่เคยมีการบันทึกขาดทุนจากการค้อยค่ามาก่อน

(ก) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินประเภทมีดอกเบี้ยแสดงในราคาทุน

(ข) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นแสดงในราคาทุน

(ค) หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นภาระผูกพันที่จะต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้รับชำระหรือมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนที่เรียกคืนไม่ได้จากลูกค้าก่อนที่กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

(ด) ผลประโยชน์ของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อน ๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน

การคำนวณภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้นั้นจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาตเป็นประจำทุกปี โดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ผลจากการคำนวณอาจทำให้กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์เกิดขึ้น ซึ่งการรับรู้เป็นสินทรัพย์จะใช้มูลค่าปัจจุบันของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่มีในรูปของการได้รับคืนในอนาคตจากโครงการหรือการหักการสมทบเข้าโครงการในอนาคต ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของประโยชน์เชิงเศรษฐกิจได้มีการพิจารณาถึงความต้องการเงินทุนขั้นต่ำสำหรับโครงการต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัท

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือ กำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัท รับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(ค) ประเมินการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุমানที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน อันเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งสามารถประมาณจำนวนของภาระผูกพันได้อย่างน่าเชื่อถือ และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจะต้องถูกจ่ายไปเพื่อชำระภาระผูกพันดังกล่าว ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบัน ก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลา ที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ

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

(ค) การวัดมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กรอบแนวคิดนี้รวมถึงกลุ่มผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่ายุติธรรมที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 และรายงานโดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางการเงิน

กลุ่มผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอ หากมีการใช้ข้อมูลจากบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่ายุติธรรม เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคากลุ่ม ผู้ประเมินได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุนข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่ารวมถึงการจัดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ประเด็นปัญหาของการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญจะถูกรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัท

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า 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

(ท) รายได้

รายได้รับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า และส่วนลดตามปริมาณ

การให้เช่า

รายได้ค่าเช่าจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์รับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

การให้บริการ

รายได้การให้บริการรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัท คาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม รายได้ที่ได้รับไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิ จากส่วนลดการค้า และส่วนลดตามปริมาณ รายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง เมื่อได้ให้บริการแก่ ลูกค้าแล้ว

การให้บริการศูนย์อาหาร

รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร รับรู้เป็นรายได้เมื่อจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มให้ลูกค้าแล้วเสร็จ กลุ่มบริษัท ทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการให้บริการศูนย์อาหาร รายได้รวมรวมความถึงรายได้ที่เป็นยอดรวมแบบตัวการจากการที่ กลุ่มบริษัททำหน้าที่เป็นตัวแทน

การขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รับรู้เมื่อก่อสร้างเสร็จตามสัญญาและได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับ ผู้ซื้อแล้ว

การลงทุน

รายได้จากการลงทุนประกอบด้วยเงินปันผลและดอกเบี้ยรับจากการลงทุนและเงินฝากธนาคาร โดยเงินปันผลรับ บันทึกลงในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัท มีสิทธิได้รับเงินปันผล และดอกเบี้ยรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุน ตามเกณฑ์ดังกล่าว

(ข) ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นใน กรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ อันเป็นผลมาจากการใช้เวลานานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(ม) สัญญาเช่าค่านินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าค่านินงานบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ประโยชน์ที่ได้รับตามสัญญาเช่าจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญาตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

ณ วันที่เริ่มต้นข้อตกลงกลุ่มบริษัทจะพิจารณาว่าข้อตกลงดังกล่าวประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือมีสัญญาเช่าเป็นส่วนประกอบหรือไม่ โดยพิจารณาจากสินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง ถ้าการปฏิบัติตามข้อตกลงนั้นขึ้นอยู่กับการใช้สินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง และข้อตกลงนั้นจะนำไปสู่สิทธิในการใช้สินทรัพย์ ถ้าทำให้กลุ่มบริษัทมีสิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์

ณ วันที่เริ่มต้นข้อตกลง หรือ มีการประเมินข้อตกลงใหม่กลุ่มบริษัทแยกคำตอบแทนสำหรับสัญญาเช่า และส่วนที่เป็นองค์ประกอบอื่นโดยใช้มูลค่ายุติธรรมเป็นเกณฑ์ในการแยก หากกลุ่มบริษัทสรุปว่าเป็นสัญญาเช่าการเงินแต่ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนดังกล่าวได้อย่างน่าเชื่อถือ ให้รับรู้สินทรัพย์และหนี้สินในจำนวนที่เท่ากับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจงนั้น หลังจากนั้นจำนวนหนี้สินจะลดลงตามจำนวนที่จ่ายและต้นทุนทางการเงินตามนัยจากหนี้สินจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท

(บ) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือ รายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ในรายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อน ๆ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า หากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

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

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลบได้เมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกันนักการมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สินในเวลาเดียวกัน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว กำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตต้องพิจารณาถึงการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น กำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตหลังปรับปรุงการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่พิจารณาจากแผนธุรกิจของแต่ละบริษัทย่อยในกลุ่มบริษัทแล้วอาจมีจำนวนไม่เพียงพอที่จะบันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้ทั้งจำนวน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(ป) **กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน**

กลุ่มบริษัทแสดงกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับหุ้นสามัญ กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรหรือขาดทุนของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทด้วยจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปี

(ผ) **บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกลุ่มบริษัท หรือ บุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกลุ่มบริษัท หรือ กลุ่มบริษัทที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

(ฝ) **รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน**

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้น โดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล รายการที่ไม่สามารถปันส่วนได้ส่วนใหญ่เป็นรายการทรัพย์สินสำนักงานใหญ่ ค่าใช้จ่ายสำนักงานใหญ่ และสินทรัพย์หรือหนี้สินภายในได้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

4 การซื้อธุรกิจและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

(ก) การซื้อธุรกิจ

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

ค่าความนิยมส่วนใหญ่เนื่องจากการมีอำนาจควบคุมในแกรนด์ คาแนล แลนด์ จะทำให้ส่งเสริมศักยภาพทางการเงิน และเพิ่มฐานกระแสเงินสดเพื่อสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาวและช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการ แข่งขันทางธุรกิจ รวมถึงการเข้าสู่ลงทุนในโครงการต่าง ๆ ที่มีขนาดใหญ่ขึ้น เพื่อช่วยให้อัตราการเติบโตทางธุรกิจ และ ผลการดำเนินงานเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ไม่มีค่าความนิยมที่คาดว่าจะนำมาหักเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีเงินได้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกำหนดให้ผู้บริหารทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หนี้สินและหนี้สิน ที่อาจเกิดขึ้นที่ระบุได้ ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อหามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ และหนี้สินที่ได้มา ภายในระยะเวลาในการวัดมูลค่า (measurement period) ซึ่งต้องไม่เกินหนึ่งปี นับตั้งแต่วันที่ซื้อ กิจการเพื่อสะท้อนผลของข้อมูลเพิ่มเติมที่ได้รับเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อ โดย ข้อมูลดังกล่าวมีผลต่อการวัดมูลค่าของจำนวนต่างๆ ที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันที่ซื้อกิจการ ทั้งนี้การประเมินมูลค่าสินทรัพย์ สุทธิของ แกรนด์ คาแนล แลนด์ ที่ได้มาเมื่อวันที่ 12 กันยายน 2561 ได้ดำเนินการเสร็จสิ้นในระหว่างปี 2562

ข้อมูลของสิ่งตอบแทนทั้งหมดที่โอนให้และมูลค่าที่รับรู้ ณ วันที่ซื้อสำหรับสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา แต่ละประเภทที่สำคัญ มีดังนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

สินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา

	มูลค่ายุติธรรมเดิม ที่รับรู้	มูลค่ายุติธรรม ใหม่ (ล้านบาท)	ผลแตกต่าง
สินทรัพย์			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	452	452	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	777	777	-
โครงการก่อสร้างสินทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	3,150	3,409	259
เงินให้กู้ยืมระยะยาว	4,304	4,304	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	952	952	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	2,520	2,526	6
เงินลงทุนระยะยาวในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	440	440	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	22,973	22,708	(265)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	499	499	-
สิทธิการเช่า	109	109	-
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอตัดบัญชี	147	147	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	38	38	-
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(1,585)	(1,585)	-
เงินกู้ยืม	(8,602)	(8,602)	-
รายได้รับล่วงหน้า	(5,756)	(5,756)	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	(32)	(32)	-
หนี้สินภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	(2,044)	(2,044)	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(244)	(244)	-
รวมสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้	18,098	18,098	-
หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่ได้มา (ร้อยละ 49.57)	(8,971)	(8,971)	-
รวมสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้รับ	9,127	9,127	-
ค่าความนิยมจากการซื้อธุรกิจ	1,036	1,036	-
สิ่งตอบแทนที่โอนให้	10,163	10,163	-

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	มูลค่ายุติธรรมเดิม ที่รับรู้	มูลค่ายุติธรรม ใหม่ (ล้านบาท)	ผลแตกต่าง
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากการซื้อธุรกิจ	452	452	-
เงินสดที่จ่าย	(10,163)	(10,163)	-
กระแสเงินสดจ่ายสุทธิ	(9,711)	(9,711)	-

กลุ่มบริษัทได้ประเมินราคามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาจากการซื้อธุรกิจ โดยผู้ประเมินราคาอิสระแล้วเสร็จในระหว่างปี 2562 และกลุ่มบริษัทได้ปรับมูลค่ายุติธรรมใหม่สำหรับสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาตามรายงานการประเมินที่เสร็จสมบูรณ์ ดังนั้นมูลค่าธุรกิจที่ซื้อมารวมถึงการปันส่วนของราคาซื้อได้มีการปรับปรุงในระหว่างปี 2562 ซึ่งรายการปรับปรุงดังกล่าวไม่มีผลกระทบที่เป็นสาระสำคัญต่องบแสดงฐานะการเงินรวม งบกำไรขาดทุนรวมและกำไรต่อหุ้นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561

(ข) การซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2561 กลุ่มบริษัทได้ทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“แกรนด์ คาแนล แลนด์”) ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีระยะเวลาการรับซื้อตั้งแต่วันที่ 25 กันยายน 2561 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2561 หลังจากปิดการเสนอซื้อในเดือนพฤศจิกายน 2561 กลุ่มบริษัทได้ซื้อส่วนได้เสียในแกรนด์ คาแนล แลนด์ เพิ่มเติมร้อยละ 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 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงส่วนของเจ้าของในแกรนด์ คาแนล แลนด์ สำหรับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกลุ่มบริษัท หากกลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน หรือกลุ่มบริษัทอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการนั้น การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อย กองทุนรวม บริษัทร่วมและการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 1, 10 และ 12 สำหรับความสัมพันธ์กับผู้บริหารสำคัญและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เซ็นทรัล โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และ มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ตเมนต์ สโตร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัลซูเปอร์สโตร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท พาวเวอร์ บาซ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์ซี สपोर्ट จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท บีทูเอส จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ออฟฟิศ คลับ (ไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เอิร์ธแคร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์ ซีแยงใหม่ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัลการ์เม้นท์แฟลทอรี จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท แซมโซไนท์ (ประเทศไทย) จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท โรงแรม เซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท โรงแรม เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ฟู้ดส์ กิมมิกส์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ห้องอาหารชาบูระ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ฟู้ดส์ เอกเซลเล้นท์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์ พัฒนา จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท โรบินสัน จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัลวัดสัน จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เอฟแอนด์ดี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ฟู้ดส์ เฟสติวัล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ฟู้ดส์ มิลเลนเนียม จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท แฟร์ฟลาซ่า จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อย
บริษัท สยามรีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	ไทย	มีบริษัทย่อยเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท อยุธยาเกษตรธานี จำกัด	ไทย	มีบริษัทย่อยเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท สแควร์วิธ ฟลาซ่า จำกัด	ไทย	มีบริษัทย่อยเป็นผู้ถือหุ้นและ มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท แวนเทจ กราวด์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท พาราวินเซอร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท สเปกตรัม แฟลททรี จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ฟู้ด ดิลิเจียส ครีเอชั่น จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีเอ็มจี มาร์เก็ตติ้ง จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์ซี ไทวีสตูด จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นเรสเตอร์ร็อกโฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์จี อินเตอร์เนชั่นแนล ฟู้ด จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ฟู้ดแพชชั่น จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีบริษัทเป็นผู้ถือหุ้น
บริษัท ซุปเปอร์ แอสเซทส์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีเคเอส โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท แกรนด์ ฟอรัจูน จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็น คอร์ปอเรชั่น กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นและ มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
Mitsubishi Estate Asia Pte. Ltd. ผู้บริหารสำคัญ	สิงคโปร์ ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทย่อย บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบ การวางแผน สั่งการและควบคุม กิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่า ทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึง กรรมการของกลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำ หน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า
รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร	ราคาตลาด
รายได้ค่าบริการงานและรายได้อื่น	อัตราเดียวกับอัตราที่กิจการอื่นในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ
ดอกเบี้ยรับ/จ่าย	อัตราดอกเบี้ยตามที่ตกลงในสัญญา
เงินปันผลรับ	ตามที่ประกาศจ่าย
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	ราคาตลาด
ต้นทุนจากการให้บริการศูนย์อาหาร	ราคาตลาด
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ตามจำนวนเงินที่เกิดขึ้นจริง
ค่าบริการงาน	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยคณะกรรมการสรรหา ซึ่งไม่เกินกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหุ้นอนุมัติ

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)			
บริษัทย่อยและกองทุนรวม				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	-	-	115,198	81,513
รายได้ค่าบริการงาน	-	-	527,950	315,062
ดอกเบี้ยรับ	-	-	602,922	512,992
เงินปันผลรับ	-	-	13,933,257	3,619,129
รายได้อื่น	-	-	255,656	269,926
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	245,523	233,132
ต้นทุนจากการให้บริการศูนย์อาหาร	-	-	12	4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	-	21,784	21,675
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	490,110	852,770

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)			
บริษัทรวม				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	1,455,916	1,260,732	57,492	36,688
รายได้ค่าบริการงาน	678,311	715,728	497,970	570,048
รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร	3	1	-	-
ดอกเบี้ยรับ	4,904	5,437	4,904	5,437
เงินปันผลรับ	-	-	975,415	913,250
รายได้อื่น	73,822	28,234	23,584	27,379
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	111,302	37,894	1,845	2,801
ต้นทุนจากการให้บริการศูนย์อาหาร	43,877	37,987	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	396,583	429,355	59,686	50,629
การร่วมค้า				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	14,622	649	14,586	649
รายได้ค่าบริการงาน	1,260	320	1,260	320
ดอกเบี้ยรับ	270,348	88,674	2,446	-
รายได้อื่น	196	320	196	310
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	14	-	-	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	5,136,816	4,611,970	2,917,884	2,614,954
รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร	352	1,759	35	70
รายได้ค่าบริการงาน	-	2,819	-	-
เงินปันผลรับ	25,405	-	25,405	-
รายได้อื่น	28,705	201,180	22,678	91,832
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	1,025,256	981,321	992,151	945,931
ต้นทุนจากการให้บริการศูนย์อาหาร	10,184	5,519	1,235	223
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	172,105	162,787	133,997	130,832
ค่าบริการงาน	234,345	215,917	228,421	206,310

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)			
ผู้บริหารสำคัญ				
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	309,911	240,914	270,089	229,549
ผลประโยชน์ระยะยาว	8,236	4,866	8,236	4,866
รวมค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	318,147	245,780	278,325	234,415

ขอคงเหลือที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)			
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	138,151	55,176
บริษัทร่วม	152,725	75,554	102,873	52,249
การร่วมค้า	14,067	803	13,433	803
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	178,323	239,455	95,946	137,536
รวม	345,115	315,812	350,403	245,764
ลูกหนี้อื่น				
รายได้ค้างรับ				
บริษัทร่วม	78,528	106,420	10,184	-
การร่วมค้า	2,220	129,956	2,220	-
รวม	80,748	236,376	12,404	-
เงินปันผลค้างรับ				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	-	135,622

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)			
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทร่วม	950	37,055	-	-
การร่วมค้า	1	-	1	-
รวม	951	37,055	1	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	10,800	117,336	10,800	11,431
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
เงินมัดจำ				
บริษัทร่วม	987,905	991,025	-	-

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง
	31 ธันวาคม	1 มกราคม		
	(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)	
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
2562				
บริษัทร่วม	5.01	75,215	150,905	(3,772)
การร่วมค้า	6.50, MLR-0.5, BIBOR+1.3	4,443,254	505,128	(4,040)
รวม		4,518,469		5,166,690

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	ณ วันที่	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
	31 ธันวาคม (ร้อยละต่อปี)	1 มกราคม			
			(พันบาท)		
2561					
บริษัทร่วม	5.20	134,319	10,589	(69,693)	75,215
การร่วมค้า	6.50, MLR-0.5	-	4,443,565	(311)	4,443,254
รวม		134,319			4,518,469

อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
ณ วันที่	ณ วันที่			ณ วันที่
31 ธันวาคม	1 มกราคม	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม
(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)		

เงินที่กู้ยืมระยะสั้น

2562					
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	2.63	26,017	6,888	(729)	32,176

2561					
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	2.49	1,281,303	3,218	(1,258,504)	26,017

เงินที่กู้ยืมระยะยาว

2562					
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	2.63	16,145,193	17,318,796	(10,843,902)	22,620,087
บริษัทร่วม	5.01	75,215	150,905	(3,772)	222,348
การร่วมค้า	MLR-0.5, BIBOR+1.3	-	172,280	-	172,280
รวม		16,220,408			23,014,715

2561					
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	2.49, 3.25	15,953,210	8,483,445	(8,291,462)	16,145,193
บริษัทร่วม	5.20	134,319	10,589	(69,693)	75,215
รวม		16,087,529			16,220,408

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย กองทุนรวม บริษัทร่วม และการร่วมค้าเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท และมีอัตราดอกเบี้ยตามที่ระบุไว้ในสัญญา

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)			
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	93,192	24,025
บริษัทร่วม	26,238	43,715	23,952	16,855
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	198,084	246,711	156,053	127,312
รวม	224,322	290,426	273,197	168,192
เจ้าหนี้อื่น-กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทร่วม	10,253	474	6,853	-
เจ้าหนี้สิทธิการเช่า				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	-	266,667	-	266,667
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	43,195	48,752
บริษัทร่วม	24,466,325	25,554,184	23,012	24,134
รวม	24,466,325	25,554,184	66,207	72,886
หัก ส่วนของรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า				
ที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	(1,187,341)	(1,192,297)	(8,634)	(8,207)
สุทธิ	23,278,984	24,361,887	57,573	64,679
เงินมัดจำรับจากลูกค้า				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	11,415	11,415
การร่วมค้า	6,211	-	1,907	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	865,260	811,242	422,865	398,777
รวม	871,471	811,242	436,187	410,192

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)			
เงินค้ำประกันสิทธิการเช่า				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	408	233,497	-	233,089

เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างจ่ายสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		
	ณ วันที่	ณ วันที่			ณ วันที่
	31 ธันวาคม	1 มกราคม	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม
	(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)		
เงินกู้ยืมระยะสั้น					
2562					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3.06	90,089	39,369	(3,697)	125,761
2561					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3.25	14,229	77,449	(1,589)	90,089
เงินกู้ยืมระยะยาว					
2562					
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2.63	-	692,724	-	692,724

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินเฉพาะกิจการ		ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	ณ วันที่	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
	31 ธันวาคม (ร้อยละต่อปี)	1 มกราคม			
(พันบาท)					
เงินกู้ยืมระยะสั้น					
2562					
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	2.63	9,694,518	6,206,359	(6,039,131)	9,861,746
2561					
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	1.50, 2.49	8,759,460	8,688,971	(7,753,913)	9,694,518
เงินกู้ยืมระยะยาว					
2562					
บริษัทย่อย	2.63	12,548,929	1,301,505	(5,745,106)	8,105,328
2561					
บริษัทย่อย	2.49	25,058,486	2,501,178	(15,010,735)	12,548,929

เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย กองทุนรวม และกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาทและมีอัตราดอกเบี้ยตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ภาระผูกพันที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาว่าจ้างบริการและเช่าอาคารกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันหลายแห่ง ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ล้านบาท)			
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้				
ภายในหนึ่งปี	1,391	869	1,156	1,104
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่ถึงห้าปี	6,238	4,043	5,237	4,984
หลังจากห้าปี	14,021	12,417	13,218	14,314
รวม	21,650	17,329	19,611	20,402

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

สัญญาเช่าค่านินงาน

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 และต้องจ่ายค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

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 กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ 1 และบริษัทและเซ็นทรัลเวิลด์ และแก้ไขสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีกับบริษัท

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ดังนั้นเมื่อวันที่ 14 กันยายน 2555 กองทุนรวมได้ดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่าช่วงอาคารสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเซส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ กับเซ็นทรัลเวิลด์ โดยกองทุนรวมมีภาระต้องจ่ายค่าชดเชยแก่เซ็นทรัลเวิลด์ จากการที่เซ็นทรัลเวิลด์ ได้ลงทุนในงานระบบและพัฒนาก่อสร้างอาคารสำนักงาน เนื่องจากการยกเลิกสัญญาเป็นจำนวนเงิน 3,530.3 ล้านบาท และกองทุนรวมได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและบางส่วนของอาคารสำนักงาน พร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและงานระบบต่าง ๆ รวมถึงสิทธิในการให้บริการพื้นที่จอดรถในโครงการสำนักงาน ดิ ออฟฟิศเซส 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 และดำเนินการให้บริษัทเข้าเป็นผู้เช่าที่ดินส่วนที่ยกเลิกการเช่าโดยตรงกับกิจการอื่นแทนเพื่อให้บริษัทได้มาซึ่งสิทธิการใช้ประโยชน์จากที่ดินที่ยกเลิกการเช่าภายใต้เงื่อนไขในสัญญา 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)

ในเดือนสิงหาคม 2562 บริษัทได้จ่ายเงินเป็นจำนวน 9,000 ล้านบาทแก่กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 เพื่อเป็นเงินประกันการทำสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินโครงการเซ็นทรัลเวิลด์จากกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 โดยเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินต้องแล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

เซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าว

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

อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินใด ๆ ที่บริษัทปรับปรุงแก้ไขหรือสร้างทดแทนจะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่การรถไฟแห่งประเทศไทย (“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

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

เซ็นทรัลพลาซา ปิ่นเกล้า

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

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

เซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต

ในเดือนมิถุนายน 2558 บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าหลายฉบับกับบริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้ในการศูนย์การค้าให้เช่าเป็นระยะเวลา 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”) ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้ในการศูนย์การค้า ภายในวงเงิน 1,282 ล้านบาท

โรงแรมฮิลตัน พัทยา

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

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

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

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 รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร และรายได้ค่าธรรมเนียมบริหารทรัพย์สิน ทั้งนี้ค่าบริการสูงสุดตลอดระยะเวลาสัญญาไม่เกิน 623.7 ล้านบาท ต่อมาในเดือนมกราคม 2563 บริษัทได้ต่อสัญญาบริการไปอีก 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ดูหมายเหตุ 37.1)

สัญญาบริหารงานโรงแรม

กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาบริหารงานโรงแรมกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยกลุ่มบริษัทตกลงจ่ายค่าจ้างบริหารงานรายเดือนในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงานของโรงแรมและจ่ายค่าผลตอบแทนเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 6 ของกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน หากกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานเป็นตามที่กำหนด และค่าสนับสนุนการขายและการตลาดในอัตราร้อยละ 1.5 ของรายได้จากการดำเนินงานของโรงแรม

สัญญาการให้บริการ

บริษัทลงนามทำสัญญาว่าจ้างบริหารงานกับบริษัทย่อย โดยบริษัทจะดำเนินการบริหารงานและจัดการด้านบริหารงานในโครงการศูนย์การค้า บริษัทย่อยจะต้องจ่ายค่าบริการจัดการภายในอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าที่ผู้ว่าจ้างได้รับสุทธิหลังหักส่วนลดตามที่ตกลงในสัญญา โดยสัญญาเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ต่อมาในเดือนมกราคม 2563 บริษัทได้ทำการต่อสัญญาว่าจ้างบริหารงานกับบริษัทย่อยต่อไปอีก 1 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

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

ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ์ได้รับค่าตอบแทนตามที่ระบุในสัญญาในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเรียกเก็บจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท

สัญญาค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีการค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยและการร่วมค้าในวงเงิน 373 ล้านบาท และ 4,813 ล้านบาท ตามลำดับ (2561: 307 ล้านบาทและ 50 ล้านบาทรวมแล้ว)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยทางอ้อมแห่งหนึ่งมีการค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยทางอ้อมอีกแห่งหนึ่งในวงเงิน 1,960 ล้านบาท (2561: 1,960 ล้านบาท)

6 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)			
เงินสด	10,713	9,270	5,555	4,824
เงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก	2,042,524	3,011,761	644,116	2,006,380
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,053,237	3,021,031	649,671	2,011,204

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

7 เงินลงทุนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)			
เงินลงทุนชั่วคราว				
ตราสารทุนที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย	3,200	4,060	3,200	4,060
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในความต้องการ				
ของตลาดที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย	998,175	41,460	534,100	41,460
เงินลงทุนชั่วคราว	1,001,375	45,520	537,300	45,520
เงินลงทุนระยะยาวในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด	131,647	131,647	-	-
ตราสารทุนที่อยู่ในความต้องการของตลาดที่เป็น				
หลักทรัพย์เพื่อขาย	1,490,937	1,842,608	1,490,937	1,842,608
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(65,397)	(65,397)	-	-
เงินลงทุนระยะยาวในกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	1,557,187	1,908,858	1,490,937	1,842,608
เงินลงทุนระยะยาวอื่น				
ตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด	56,492	31,318	1,000	1,000
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในความต้องการ				
ของตลาดที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย	140,605	139,468	-	-
ตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนด	2,092	2,138	2,092	2,138
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	199,189	172,924	3,092	3,138
รวม	2,757,751	2,127,302	2,031,329	1,891,266
เงินลงทุนที่จะถือจนครบกำหนด				
อัตราคอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	3.65	3.65	3.65	3.65
ครบกำหนดรับชำระภายใน (ปี)	2	3	2	3

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

เงินปันผลรับและดอกเบี้ยรับ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 25,535 พันบาท และ 161,635 พันบาท (2561: 130 พันบาท และ 115,013 พันบาท) สำหรับกลุ่มกิจการ และจำนวน 14,934,207 พันบาท และ 616,643 พันบาท (2561: 4,532,508 พันบาท และ 533,479 พันบาท) ตามลำดับสำหรับบริษัท

รายการเคลื่อนไหวในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ของตราสารทุนและตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาดมีดังนี้

งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 1 มกราคม	ซื้อ	ขาย (พันบาท)	รายการ ปรับปรุงจาก การปรับมูลค่า	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
2562					
เงินลงทุนชั่วคราว					
หลักทรัพย์เพื่อขาย	45,520	11,115,000	(10,160,854)	1,709	1,001,375
เงินลงทุนระยะยาวในกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน					
หลักทรัพย์เพื่อขาย	1,908,858	73,125	(511,407)	86,611	1,557,187
เงินลงทุนระยะยาวอื่น					
หลักทรัพย์เพื่อขาย	172,924	25,173	-	1,092	199,189
2561					
เงินลงทุนชั่วคราว					
หลักทรัพย์เพื่อขาย	2,943,116	5,725,000	(8,619,594)	(3,002)	45,520
เงินลงทุนระยะยาวในกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน					
หลักทรัพย์เพื่อขาย	66,250	2,147,314	(35,962)	(268,744)	1,908,858
เงินลงทุนระยะยาวอื่น					
หลักทรัพย์เพื่อขาย	127,556	44,818	-	550	172,924

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ วันที่	ซื้อ	ขาย (พันบาท)	รายการ ปรับปรุงจาก การปรับมูลค่า	ณ วันที่
	1 มกราคม				31 ธันวาคม
2562					
เงินลงทุนชั่วคราว					
หลักทรัพย์เพื่อขาย	45,520	10,465,000	(9,974,854)	1,634	537,300
เงินลงทุนระยะยาวในกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน					
หลักทรัพย์เพื่อขาย	1,842,608	73,125	(511,407)	86,611	1,490,937
เงินลงทุนระยะยาวอื่น					
หลักทรัพย์เพื่อขาย	3,138	-	-	(46)	3,092
2561					
เงินลงทุนชั่วคราว					
หลักทรัพย์เพื่อขาย	2,943,116	5,725,000	(8,619,594)	(3,002)	45,520
เงินลงทุนระยะยาวในกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน					
หลักทรัพย์เพื่อขาย	-	2,147,314	(35,962)	(268,744)	1,842,608
เงินลงทุนระยะยาวอื่น					
หลักทรัพย์เพื่อขาย	3,184	-	-	(46)	3,138

ตราสารทุนที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2562 บริษัทได้ขายเงินลงทุนในบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวน 42.5 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 12 บาท เป็นจำนวนเงิน 510 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนลดลงจากร้อยละ 22.58 เป็นร้อยละ 17.58

หลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีเงินลงทุนในหน่วยลงทุนในความต้องการของตลาดที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขายบางส่วนซึ่งเป็นหลักประกันการชำระหนี้ค่าเช่ากับบริษัทร่วมแห่งหนึ่ง ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 140.61 ล้านบาท (2561: 139.47 ล้านบาท)

8 ลูกหนี้การค้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	133,375	101,383	129,130	94,527
เกินวันครบกำหนดชำระ :				
น้อยกว่า 3 เดือน	140,180	135,818	179,914	88,982
3 - 6 เดือน	30,381	31,050	17,737	21,005
6 - 12 เดือน	9,289	25,943	5,921	22,528
มากกว่า 12 เดือน	31,890	21,618	17,701	18,722
รวม	345,115	315,812	350,403	245,764
เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระ				
เกินวันครบกำหนดชำระ	862,754	774,695	416,468	360,208

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)			
บุคคลและกิจการอื่น				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	219,114	180,073	164,650	74,257
เกินวันครบกำหนดชำระ :				
น้อยกว่า 3 เดือน	553,051	559,063	330,089	361,996
3 - 6 เดือน	95,403	50,906	62,889	54,779
6 - 12 เดือน	82,601	106,185	39,471	70,955
มากกว่า 12 เดือน	90,924	171,022	68,629	61,796
	1,041,093	1,067,249	665,728	623,783
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(30,502)	(104,436)	(18,309)	(32,208)
สุทธิ	1,010,591	962,813	647,419	591,575
 เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระ				
เกินวันครบกำหนดชำระ	6,432,217	6,167,441	2,896,130	2,764,784

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีระยะเวลาตั้งแต่ 1 - 30 วัน

เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระเกินวันครบกำหนดชำระดังกล่าวข้างต้นครอบคลุมจำนวนเงินของลูกค้าหนี้ที่เกินวันครบกำหนดชำระ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

9 โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)			
โครงการระหว่างการพัฒนา				
- ที่ดิน	5,648,876	5,386,812	-	-
- ส่วนปรับปรุงที่ดิน	250,979	166,947	-	-
- ค่าก่อสร้าง	1,085,786	160,235	-	-
- งานสาธารณูปโภค	971,895	1,763,618	-	-
- ต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ	404,071	309,704	-	-
รวม	8,361,607	7,787,316	-	-
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่ง				
ของต้นทุนการพัฒนาประจำปี	126,718	90,318	-	-
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม				
(ร้อยละต่อปี)	2.65	2.91	-	-
ต้นทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนาที่บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายและได้รวม				
ในบัญชีต้นทุนขาย				
- ต้นทุนขาย	1,833,045	1,564,737	-	-

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

10 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวม

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	27,620,972	24,901,032
เพิ่มขึ้น	421,357	2,730,580
จำหน่ายและรับคืนหน่วยลงทุน	(300)	(10,640)
การจัดประเภทไปเป็นการร่วมค้า	12 (19,125)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	28,022,904	27,620,972

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บริษัท สวนลม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2562 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท สวนลม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จากบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) จำนวน 0.26 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงิน 185.69 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนเพิ่มขึ้นจาก ร้อยละ 63 เป็น ร้อยละ 78 ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา

บริษัท คอมมอน กราวด์ (ประเทศไทย) จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

ในเดือนมีนาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท คอมมอน กราวด์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจาก 1 ล้านบาทเป็น 150 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 1.49 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ทั้งนี้บริษัทได้ชำระค่าหุ้นแล้วร้อยละ 25 เป็นจำนวนเงิน 18.88 ล้านบาท

ในเดือนพฤษภาคม 2562 บริษัทได้ร่วมทุนกับ Common Ground Works Sdn. Bhd. และ MSB Asia Ltd. ในสัดส่วน ร้อยละ 51: 29: 20 ตามลำดับ บริษัทได้ชำระค่าหุ้นแล้วเป็นจำนวนเงิน 19.13 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนลดลงจากร้อยละ 100 เป็นร้อยละ 51 บริษัทจึงเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

ในเดือนมิถุนายน 2562 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด จากบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) และกรรมการ จำนวน 0.56 พันหุ้น เป็นจำนวนเงิน 216.79 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนเพิ่มขึ้นจาก ร้อยละ 86 เป็นร้อยละ 100 ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา

บริษัท ซีพีเอ็น วิลเลจ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

ในเดือนพฤศจิกายน 2562 บริษัทได้จำหน่ายหุ้นสามัญของ บริษัท ซีพีเอ็น วิลเลจ จำกัด ให้แก่ Mitsubishi Estate Asia Pte. Ltd. ของโครงการเซ็นทรัล วิลเลจ จำนวน 30,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 10 บาท เป็นจำนวนเงิน 254.79 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนลดลงจากร้อยละ 100 เป็นร้อยละ 70

Chipper Global Limited (บริษัทย่อยทางอ้อม)

ในเดือนพฤษภาคม 2562 กลุ่มบริษัทได้จัดตั้ง Chipper Global Limited ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 65.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐ (เทียบเท่า 2,084 ล้านบาท) จำนวน 32,900 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 2,000 ดอลลาร์สหรัฐ โดยมีสัดส่วนเงินลงทุนร้อยละ 100

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

ในระหว่างปี 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ของ Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd. มีมติอนุมัติให้ดำเนินการออกและเรียกชำระหุ้นออกใหม่จาก 420.40 ล้านริงกิตมาเลเซียเป็น 420.43 ล้านริงกิตมาเลเซีย (เทียบเท่า 3,452.33 ล้านบาท) โดยออกและเรียกชำระหุ้นออกใหม่เพิ่มจำนวน 290 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 ริงกิตมาเลเซีย และเรียกชำระแล้ว 0.0001 ริงกิตมาเลเซียเพื่อใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียน โดยกลุ่มบริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 กลุ่มบริษัทได้ลงทุนในหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเป็นจำนวนเงินรวม 0.02 ล้านริงกิตมาเลเซีย (เทียบเท่า 0.13 ล้านบาท) ตามสัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

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 เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

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

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

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

บริษัท คอมมอน กราวด์ (ประเทศไทย) จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

ในเดือนพฤศจิกายน 2561 บริษัทได้จัดตั้ง บริษัท คอมมอน กราวด์ (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 กองทุนรวมธุรกิจไทย 5 จดทะเบียนเสร็จสิ้นการชำระบัญชี 15 พฤษภาคม 2561

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บริษัท ซีพีเอ็น เลิฟนิ่ง เซ็นเตอร์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ซีพีเอ็น เลิฟนิ่ง เซ็นเตอร์ จำกัด เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2561 มีมติอนุมัติให้ดำเนินการจดทะเบียนเลิกบริษัท และได้ดำเนินการจดทะเบียนเลิกบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 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 เรซซิเด็นซ์ แมเนจเม้นท์ (บริษัทย่อยทางอ้อม)

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

การโอนกิจการระหว่างบริษัท เซ็นทรัล พัฒนา ชลบุรี จำกัด และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรียลตี้ จำกัด

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

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

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรียลตี้ 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 ให้กับผู้รับโอนกิจการ ทั้งจำนวนโดยได้รับหุ้นในบริษัทของผู้รับโอนกิจการเป็นค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงิน 1,264.8 ล้านบาท ทั้งนี้ ผู้โอนกิจการจะคืนเงินทุนให้กับผู้ถือหุ้นในภายหลัง

บริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

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

การร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสมกับบริษัท คูลิตธานี จำกัด (มหาชน) (“คูลิตธานี”)

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการร่วมทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบผสม ประกอบด้วยโรงแรม อาคารที่พักอาศัย ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

สัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นและสัญญาซื้อหุ้น

บริษัทได้ลงนามในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นของบริษัท สวนลุม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“สวนลุม”) บริษัท พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์ จำกัด (“พระราม 4”) และบริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ศาลาแดง”) กับคูลิตธานี ทั้งนี้บริษัทจะต้องซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญจากคูลิตธานีและลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามที่ระบุในสัญญา นอกจากนี้ คูลิตธานีมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญของศาลาแดงจากบริษัทในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 15 ของทุนจดทะเบียนในราคาตามเงื่อนไข และระยะเวลาตามที่ระบุในสัญญา นอกจากนี้บริษัทได้ลงนามในสัญญาซื้อหุ้นสามัญของศาลาแดงและสวนลุมจากคูลิตธานีเพิ่มในสัดส่วนร้อยละ 22 และ 25 ของทุนจดทะเบียน เพื่อให้บริษัทมีส่วนการลงทุนเป็นร้อยละ 85 และ 100 ของทุนจดทะเบียนตามลำดับในราคาและระยะเวลาตามที่ระบุในสัญญา นอกจากนี้บริษัทจะต้องชำระค่าบริการการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานในจำนวนเงินและระยะเวลาตามที่ระบุในสัญญา

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2560 บริษัทลงทุนในหุ้นสามัญ ดังนี้

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

นอกจากนี้ บริษัทและคู่สัญญานี้จะให้เงินกู้ยืมแก่สวันลมตามสัดส่วนที่ตกลงร่วมกันในสัญญา ในเดือนมิถุนายน 2560 บริษัทได้ทำสัญญาเงินให้กู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 600 ล้านบาทกับสวันลม ในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR - 2.95 ต่อปี ซึ่งมีกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วนหรือทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยเมื่อสวันลมมีรายรับเพียงพอที่จะชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าว

สัญญาการจัดการสิทธิในการเช่าอาคารศูนย์การค้า

กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาการจัดการสิทธิในการเช่าอาคารศูนย์การค้ากับคู่สัญญานี้ เพื่อให้คู่สัญญานี้เป็นตัวแทนในการจัดหาเพื่อให้ได้สิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า ตามเงื่อนไขของสัญญากลุ่มบริษัทต้องจ่ายเงินมัดจำเป็นจำนวนเงิน 492.4 ล้านบาทภายในเดือนมิถุนายน 2560 และเดือนมกราคม 2561 และเมื่อกลุ่มบริษัทสามารถทำสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้ากับบริษัท วิมานสุริยา จำกัด กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าธรรมเนียมตามที่ระบุไว้ในสัญญาแก่คู่สัญญานี้ และจ่ายค่าเช่าตามจำนวนเงินที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าแก่บริษัท วิมานสุริยา จำกัด

ในเดือนมิถุนายน 2560 กลุ่มบริษัทได้จ่ายเงินมัดจำตามสัญญาเป็นจำนวนเงิน 492.4 ล้านบาท ให้แก่คู่สัญญานี้

สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่

กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่กับคู่สัญญานี้ เพื่อให้กลุ่มบริษัทลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่น ทั้งนี้กลุ่มบริษัทจ่ายค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงิน 107 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2560

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับ	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
	(ร้อยละ)		(ล้านบาท)		(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	-	-	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	-	-	1,000,000	1,000,000	500,000	500,000
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรือกลิ้ง จำกัด	44.2	44.2	2,268.4	2,268.4	1,003,658	1,003,658	-	-	1,003,658	1,003,658	-	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนธิเบศร์ จำกัด	100.0	100.0	800.0	800.0	589,998	589,998	-	-	589,998	589,998	471,998	383,499
บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ดอินโน จำกัด	100.0	100.0	5.0	5.0	5,000	5,000	-	-	5,000	5,000	32,125	-
บริษัท เซ็นทรัล เวิลด์ จำกัด	100.0	100.0	2,511.9	2,511.9	2,412,733	2,412,733	-	-	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	-	-	2,166,751	2,166,751	48,711	58,453
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ซลบุรี จำกัด	100.0	100.0	900.0	900.0	808,984	808,984	-	-	808,984	808,984	-	405,000
บริษัท จีพีเอ็น เรซซิ่งเซ็นส์ จำกัด	100.0	100.0	400.6	400.6	400,599	400,599	-	-	400,599	400,599	-	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	100.0	100.0	700.0	700.0	744,285	744,285	-	-	744,285	744,285	-	-
บริษัท จีพีเอ็น โกบอล จำกัด	100.0	100.0	2,500.0	2,500.0	2,500,000	2,500,000	-	-	2,500,000	2,500,000	-	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สเตจส์ จำกัด	93.3	93.3	2,400.0	2,400.0	2,239,200	2,239,200	-	-	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	-	-	1,562,684	1,562,684	281,283	-
บริษัท จีพีเอ็น เลิฟนิ่ง เซ็นเตอร์ จำกัด	100.0	100.0	1.0	1.0	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	-	-
บริษัท จีพีเอ็น พัทธยา จำกัด	100.0	100.0	2,500.0	2,500.0	2,500,060	2,500,060	-	-	2,500,060	2,500,060	-	875,000

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การซื้อค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับ	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
	(ร้อยละ)		(ล้านบาท)				(พันบาท)					
บริษัทย่อย (ต่อ)												
บริษัท ซีพีเอ็น ระยอง จำกัด	100.0	100.0	1,000.0	1,000.0	999,999	999,999	-	-	999,999	999,999	-	-
บริษัท บงนาเซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	962.5	962.5	1	1	-	-	1	1	-	-
บริษัท ซีพีเอ็น ไทรราช จำกัด	100.0	100.0	1,000.0	1,000.0	1,000,000	1,000,000	-	-	1,000,000	1,000,000	-	-
บริษัท ซีพีเอ็น เอสเตท จำกัด	100.0	100.0	0.3	0.3	250	250	-	-	250	250	-	-
บริษัท ซีพีเอ็น เรซซิเดนซ์ ขอนแก่น จำกัด	100.0	100.0	50.0	50.0	50,000	50,000	-	-	50,000	50,000	-	-
บริษัท สวนลุม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	78.0	63.0	172.0	172.0	294,053	108,360	-	-	294,053	108,360	-	-
บริษัท พระราม 4 เวิลด์โฮม จำกัด	90.0	90.0	1.0	1.0	900	900	-	-	900	900	-	-
บริษัท ศาสดาแดง พร็อพเพอร์ตี้												
แมนเนจเม้นท์ จำกัด	100.0	86.0	0.4	0.4	385,767	168,978	-	-	385,767	168,978	-	-
บริษัท ซีพีเอ็น วิทยา แมนเนจเม้นท์ จำกัด	100.0	100.0	10.0	10.0	10,000	10,000	-	-	10,000	10,000	83,350	-
บริษัท ดาราฮาร์เบอร์ จำกัด	65.0	65.0	215.6	215.6	291,750	291,750	-	-	291,750	291,750	-	-
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด	100.0	100.0	51.7	51.7	51,745	51,745	-	-	51,745	51,745	50,000	-
บริษัท หนองคาย เวิลด์โฮม จำกัด	100.0	100.0	59.0	59.0	58,994	58,994	-	-	58,994	58,994	-	-
บริษัท ซีพีเอ็น วิลเลจ จำกัด	70.0	100.0	0.7	1.0	700	1,000	-	-	700	1,000	-	-
บริษัท คอมมอน กราวด์ (ประเทศไทย) จำกัด	-	100.0	-	0.25	-	250	-	-	-	250	-	-

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ		เงินปันผลรับ	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
	(ร้อยละ)		(ล้านบาท)						(ล้านบาท)			
กองทุนรวม												
กองทุนรวมธุรกิจไทย ⁽¹⁾⁽²⁾	100.0	100.0	5,443.8	5,443.8	5,443.793	5,443.793	-	-	5,443.793	5,443.793	12,465,790	1,312,815
กองทุนรวมธุรกิจไทย ⁵⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84,362
รวม												
			28,022,904	27,620,972	27,620,972	27,620,972	-	-	28,022,904	27,620,972	13,933,257	3,619,129

(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) การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยลงทุน ให้แก่หน่วยลงทุนประเภท ก. และ ข. (3) การหักเงินสดสำรองเพื่อการชำระหนี้อื่น ๆ และ (4) การชำระเงินปันผลคงค้าง

บริษัทย่อยทั้งหมดจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินงานในประเทศไทย

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

11 ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ตารางต่อไปนี้เป็นสรุปข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยแต่ละรายของกลุ่มบริษัทที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ก่อนการัดราระหว่างกัน

	31 ธันวาคม 2562				
	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด	Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd. (พันบาท)	บริษัทช่ออื่น ที่ไม่มีสาระสำคัญ	รวม
ร้อยละของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	32.5%	21.9%	40.0%		
สินทรัพย์หมุนเวียน	3,622,550	66,877	105,737		
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	31,508,708	5,097,050	5,835,398		
หนี้สินหมุนเวียน	(4,144,637)	(183,074)	(1,000,488)		
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(12,410,668)	(475,375)	(2,260,720)		
สินทรัพย์สุทธิ	18,575,953	4,505,478	2,679,927		
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	6,031,612	985,348	1,071,971	244,924	8,333,855

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	31 ธันวาคม 2562				
	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด	Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd. (พินันท์)	บริษัทย่อยอื่น ที่ไม่มีสาระสำคัญ	รวม
รายได้					
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	501,044	1,078,806	327,013		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	170,396	452,183	(448,787)		
กำไรที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่อำนาจควบคุม	55,327	98,892	(179,515)	96,143	70,847
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	(51,960)	203,576	(862,852)		
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน	409,545	(141,974)	(183,135)		
กระแสเงินสดจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน (เงินปันผลที่จ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่อำนาจ ควบคุม: ไม่มี)	(484,719)	(13)	1,015,238		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(127,134)	61,589	(30,749)		

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	31 ธันวาคม 2561				บริษัทที่ย่อย ที่ไม่มีสาระสำคัญ	รวม
	บริษัท แกรนด์ คาแนล เดนต์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด	Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd. (พินยาท)			
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	
รายได้	479,852	1,844,631	-			
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	8,692	645,409	(95,822)			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	8,692	645,409	(95,822)			
กำไรที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	2,822	141,151	(38,329)	62,056	167,700	

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	31 ธันวาคม 2561				
	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ขอนแก่น จำกัด	Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd. (พินาย)	บริษัทเอชเอ็น ทีไม่มีสาระสำคัญ	รวม
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 2562

12 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)			
บริษัทร่วม				
ณ วันที่ 1 มกราคม	7,045,707	5,920,082	7,886,681	7,867,433
เพิ่มขึ้น	-	19,248	-	19,248
เงินลงทุนในบริษัทร่วมจากการ				
รวมธุรกิจ	4	-	951,620	-
ส่วนแบ่งกำไรสุทธิจากเงินลงทุน				
ในบริษัทร่วม	1,340,164	1,089,896	-	-
รายได้เงินปันผล/ ลดมูลค่าเงินลงทุน				
ในกองทรัสต์	(1,028,408)	(935,139)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	7,357,463	7,045,707	7,886,681	7,886,681
การร่วมค้า				
ณ วันที่ 1 มกราคม	2,853,474	380,079	232,500	232,500
เพิ่มขึ้น	2,106,902	56,100	35,700	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วมจากการ				
รวมธุรกิจเพิ่มขึ้น / ปรับปรุง	4	6,120	2,520,040	-
การจัดประเภทมาจากบริษัทย่อย	10	19,125	-	19,125
การตัดรายการระหว่างกันแบบ				
downstream	(131,800)	-	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน				
ในการร่วมค้า	(47,906)	(102,745)	-	-
กลับรายการส่วนแบ่งขาดทุนสุทธิ				
จากเงินลงทุนในการร่วมค้าที่				
เกินกว่ามูลค่าของเงินลงทุน	3,244	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,809,159	2,853,474	287,325	232,500

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

การร่วมค้า

บริษัท คอมมอน กราวด์ (ประเทศไทย) จำกัด

ตามหมายเหตุข้อ 12 ในเดือนพฤษภาคม 2562 บริษัทได้ร่วมทุนกับ Common Ground Works Sdn. Bhd. และ MSB Asia Ltd. ในสัดส่วนร้อยละ 51: 29: 20 ตามลำดับ บริษัทได้ชำระค่าหุ้นแล้วเป็นจำนวนเงิน 19.13 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนลดลงจากร้อยละ 100 เป็นร้อยละ 51 บริษัทจึงเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า

ในเดือนกันยายน 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท คอมมอน กราวด์ (ประเทศไทย) จำกัด มีมติอนุมัติให้เรียกชำระทุนเพิ่มจากเดิม 37.5 ล้านบาท เป็น 78.0 ล้านบาท โดยบริษัทได้ชำระค่าหุ้นแล้วเป็นเงินจำนวน 20.7 ล้านบาท ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

ในเดือนพฤศจิกายน 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท คอมมอน กราวด์ (ประเทศไทย) จำกัด มีมติอนุมัติให้เรียกชำระทุนเพิ่มจากเดิม 78.0 ล้านบาท เป็น 103.5 ล้านบาท โดยบริษัทได้ชำระค่าหุ้นแล้วเป็นเงินจำนวน 13 ล้านบาท ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

Porto Worldwide Limited

ในเดือนพฤษภาคม 2562 กลุ่มบริษัทได้มีการร่วมทุนกับบริษัทในต่างประเทศแห่งหนึ่ง โดยได้มีการจัดตั้ง Porto Worldwide Limited เพื่อลงทุนในธุรกิจแกร็บ (Grab) ซึ่งกลุ่มบริษัทมีสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 33 และมีทุนจดทะเบียน 199.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐ จำนวน 199.3 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 ดอลลาร์สหรัฐ กลุ่มบริษัทได้ชำระค่าหุ้นแล้วเป็นจำนวนเงิน 2,071.2 ล้านบาท ตามสัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัท ซีพีเอ็น แอนด์ เอชเคแอล จำกัด

ในเดือนมิถุนายน 2562 บริษัทได้มีการร่วมทุนกับบริษัทในประเทศแห่งหนึ่ง โดยได้มีการจัดตั้ง บริษัท ซีพีเอ็น แอนด์ เอชเคแอล จำกัด ซึ่งบริษัทมีสัดส่วนการลงทุนร้อยละ 51 และมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท บริษัทได้ชำระค่าหุ้นแล้วเป็นจำนวนเงิน 0.5 ล้านบาท ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ในเดือนตุลาคม 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท ซีพีเอ็น แอนด์ เอชเคแอล จำกัด มีมติอนุมัติให้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียน จากเดิม 1 ล้านบาท เป็น 4 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญ จำนวน 30,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทได้ชำระค่าหุ้นแล้วเป็นจำนวนเงิน 1.5 ล้านบาท ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

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 2562

การซื้อขายบริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงานจีแลนด์

ในเดือนตุลาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.16 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 80 ล้านบาท กลุ่มบริษัทได้รับเงินลดทุนในปี 2561

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

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

กิจการร่วมค้า

บริษัท ฟิโนมินอน ตรีเอช จำกัด

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

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

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

หลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทร่วมบางส่วน ซึ่งมีราคาทุนเป็นจำนวนเงิน 991.5 ล้านบาท ซึ่งใช้เป็นหลักประกันตามสัญญาการร่วมทุนกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (2561: 991.5 ล้านบาท)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

	งบการเงินรวม					
	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ (ร้อยละ)		ทุนชำระแล้ว		วิธีราคาทุน	
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
บริษัทร่วม						
กองทุนรวมสิทธิการเช่า						
อสังหาริมทรัพย์						
CPN คอมเมอร์เชียล						
โกวิท	25.0	25.0	4,394,382	4,394,382	1,098,598	1,098,598
ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนใน						
สิทธิการเช่า						
อสังหาริมทรัพย์	26.7	26.7	29,653,383	29,653,383	6,480,076	6,480,076
CPN รีเทล โกวิท						
บริษัท วิมานสุริยา จำกัด	35.0	35.0	880,020	880,020	308,007	308,007
ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนใน						
สิทธิการเช่า						
อสังหาริมทรัพย์ อาคาร	15.0	15.0	4,558,489	4,558,489	951,620	951,620
สำนักงาน จีเลนส์						
รวม					<u>8,838,301</u>	<u>8,838,301</u>
					<u>962,157</u>	<u>950,203</u>
					<u>7,357,463</u>	<u>7,045,707</u>
						<u>997,038</u>
						<u>884,591</u>
						<u>52,993</u>
						<u>21,890</u>
						<u>1,028,408</u>
						<u>935,139</u>

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และเงินเป็นผลรับจากเงินลงทุนสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		มูลค่าผู้ถือหุ้นสำหรับ	
	2562	2561	2562	2561	หักทรัพย์สินระยะเป็นชนฯ	เงินปันผลรับ
	(ร้อยละ)		(ล้านบาท)			
บริษัทร่วม						
กองทุนรวมสิทธิการเช่า						
อสังหาริมทรัพย์						
CPN คอมเมอร์เชียล						
โกวิท	25.0	25.0	4,394,382	4,394,382	1,333,250	107,366
ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนใน						
สิทธิการเช่า						
อสังหาริมทรัพย์						
CPN รีเทล โกวิท	26.7	26.7	29,653,383	29,653,383	15,058,303	808,147
บริษัท วิมานสุริยา จำกัด	35.0	35.0	880,020	880,020	-	-
รวม			7,886,681	7,886,681	975,415	913,250

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	ทุนชำระแล้ว		วิธีการทุน	มูลค่าธุรกรรมสำหรับ หลักทรัพย์จดทะเบียนฯ	เงินปันผลรับ
	2562	2561	2562	2561	2562	2561
	(ร้อยละ)			(พันบาท)		
การรวมตัว						
บริษัท จีนเนอริสติก พรีอเพอรัตี้	50.0	465,000	232,500	232,500	-	-
ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	50.0	50.0			-	-
บริษัท คอมมอน กราวด์ (ประเทศไทย) จำกัด	51.0	-	103,500	-	-	-
บริษัท จีพีเอ็น แอนด์ เอชเคแอล จำกัด	51.0	-	4,000	-	-	-
รวม			287,325	232,500	-	-

บริษัทร่วมและการร่วมค่าทั้งหมดจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศไทย ยกเว้น Porto Worldwide Limited ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศฮ่องกง

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บริษัทรวม

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลทางการเงินของบริษัทรวมที่รวมอยู่ในงบการเงินของบริษัทรวม ปรับปรุงด้วยการปรับมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ และความแตกต่างของนโยบาย
การบัญชี การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปดังกล่าวกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในกิจการเหล่านี้

	กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์	
	2562	2561	2562	2561
			(พันบาท)	
รายได้	652,869	643,327	5,141,594	4,927,347
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (ร้อยละ 100)	492,340	470,646	3,756,110	3,577,699
			700,857	701,498
			432,986	397,918
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	123,085	117,661	1,002,506	954,888
ตามส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท			64,948	59,688

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	กองทุนรวมสิทธิการเช่า	ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์
	2562	2561	2562	2561
สินทรัพย์หมุนเวียน	60,316	126,277	1,313,387	217,120
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,088,970	5,062,369	45,373,642	5,809,122
หนี้สินหมุนเวียน	(22,082)	(32,654)	(588,009)	(89,785)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(421,772)	(446,368)	(16,397,833)	(1,123,371)
สินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ 100)	4,705,432	4,709,624	29,701,187	4,813,086
การตีมูลค่าชุดธรรมที่ังไม่รับรู้	142,816	(12,319)	(1,829,437)	1,093,714
	4,848,248	4,697,305	27,871,750	5,906,800
				5,827,107
สินทรัพย์สุทธิส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัท	1,212,062	1,174,325	7,438,970	886,020
การตัดกำไรระหว่างกันที่ยังไม่รับรู้จากการ ขายสินทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วม	(591,945)	(591,945)	(1,959,090)	76,137
มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	620,117	582,380	5,479,880	962,157
				950,203

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลทางการเงินของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญจากจำนวนเงินที่รายงานในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท

	บริษัทร่วมที่ไม่มีสาระสำคัญ		การร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ	
	2562	2561	2562	2561
	(ล้านบาท)			
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียในบริษัทร่วม				
และการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ	295,309	304,386	4,809,159	2,853,474
ส่วนแบ่งของกลุ่มบริษัทใน				
- กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	(9,078)	(2,674)	(47,906)	(26,810)

13 เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้น

ในเดือนพฤษภาคม 2562 บริษัทได้ทำสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญในบริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด (“เบย์วอเตอร์”) ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าระหว่างบริษัท รัชดา แอสเซท โฮลดิ้งส์ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) กับบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์”) ในสัดส่วนร้อยละ 50 : 50 โดยบริษัทซื้อหุ้นจากบีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำนวนรวม 50,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของเบย์วอเตอร์ รวมถึงภาระที่ต้องจ่ายหนี้สินที่เกี่ยวข้องตามสัญญาเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 7,698.72 ล้านบาท บริษัทได้ชำระค่าหุ้นแล้วบางส่วนเป็นจำนวน 2,309.62 ล้านบาท โดยบันทึกเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้นในสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 การซื้อขายหุ้นสามัญจะถือว่าเสร็จสมบูรณ์และมีภาระที่ต้องจ่ายหนี้สินที่เกี่ยวข้องตามสัญญาดังกล่าว เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นและสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (ดูหมายเหตุ 37.2)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

14 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)			
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม	137,028,610	109,109,637	51,061,344	49,819,989
เพิ่มขึ้น	7,018,160	5,562,200	1,469,139	1,283,446
สินทรัพย์ซึ่งได้มาจาก (ปรับปรุง)				
การรวมธุรกิจ	4	(265,605)	22,973,114	-
โอนจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		-	407,851	-
โอนไปเป็นโครงการ				
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา		(165,585)	(896,760)	-
โอนไปเป็นสิทธิการเช่า	17	(5,723,935)	(34,260)	(5,723,935)
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย		(194,243)	(93,093)	(108,028)
ผลต่างจากการแปลงค่าในการจัดทำ				
งบการเงินรวม		(192,287)	(79)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	137,505,115	137,028,610	46,698,520	51,061,344
ค่าเสื่อมราคา				
ณ วันที่ 1 มกราคม	28,616,153	24,137,422	10,031,365	7,912,333
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	4,953,901	4,512,662	2,056,249	2,130,325
โอนไปเป็นสิทธิการเช่า	17	(514,897)	-	(514,897)
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย		(53,489)	(33,931)	(21,073)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	33,001,668	28,616,153	11,551,644	10,031,366
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	104,503,447	108,412,457	35,146,876	41,029,978

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินรวม			
	2562		2561	
	ราคาตาม	มูลค่า	ราคาตาม	มูลค่า
	บัญชี	ยุติธรรม	บัญชี	ยุติธรรม
	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	104,503		108,412	
สิทธิการเช่า (บางส่วน)	13,915		7,108	
รวม	118,418	252,051	115,520	219,161

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2562		2561	
	ราคาตาม	มูลค่า	ราคาตาม	มูลค่า
	บัญชี	ยุติธรรม	บัญชี	ยุติธรรม
	(ล้านบาท)			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	35,147		41,030	
สิทธิการเช่า (บางส่วน)	8,726		3,325	
รวม	43,873	78,187	44,355	75,949

การวัดมูลค่ายุติธรรม

ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจากภายนอก ซึ่งมีคุณสมบัติในวิชาชีพที่เหมาะสมและมีประสบการณ์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทดังกล่าว

การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3 จากเกณฑ์ข้อมูลที่น่ามาใช้ในเทคนิคการประเมินมูลค่ายุติธรรม

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

เทคนิคการประเมินมูลค่า

ประเภทของสินทรัพย์

เทคนิคการประเมินมูลค่า

ที่ดิน

วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด

ศูนย์การค้า

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

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยทรัพย์สินทางการค้าที่ให้เช่าแก่บุคคลอื่น ซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้าดังต่อไปนี้

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| - เซ็นทรัลพลาซา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต | - เซ็นทรัลพลาซา รามอินทรา |
| - 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 พิชญ โลก |
| - 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 | - เซ็นทรัล วิลเลจ |
| - โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา | |

โครงการระหว่างการพัฒนาของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยศูนย์การค้าและสำนักงาน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
			(พันบาท)	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อ				
การลงทุน				
รายได้ค่าเช่า	16,157,872	14,341,501	6,780,755	6,278,200
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง				
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มี				
รายได้ค่าเช่า	12,169,543	10,376,578	6,066,069	5,681,349
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ไม่มี				
รายได้ค่าเช่า	896	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
จำนวนเงินขั้นต่ำที่จะได้รับในอนาคต				
จากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน				
ภายใน 1 ปี	16,341,070	14,209,391	9,395,541	6,343,326
1 - 5 ปี	13,829,795	13,922,535	8,017,592	7,273,602
หลังจาก 5 ปี	1,619,041	2,104,553	723,966	1,202,411
รวม	31,789,906	30,236,479	18,137,099	14,819,339

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์เพื่อค่าจำนวนหนึ่งที่ทำให้เช่าแก่บุคคลที่สาม สัญญาเช่านี้ส่วนใหญ่ไม่สามารถยกเลิกได้เป็นระยะเวลา 3 ปี การต่ออายุสัญญาจะเป็นไปตามการต่อรองกับผู้เช่า ทั้งนี้ไม่มีค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

15 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการ	หมายเหตุ	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	งบการเงินรวม		รวม
				เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง	สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง	
ราคาทุน				เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ (พันบาท)		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561		91,371	2,525,876	956,126	98,136	3,671,509
เพิ่มขึ้น		-	21,872	85,991	86,720	194,583
สินทรัพย์ซึ่งได้มาจากการรวมธุรกิจ	4	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		-	-	-	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่าในการจัดทำงบ		-	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
และ 1 มกราคม 2562						

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	งบการเงินรวม		
			เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง	สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง	รวม
เพิ่มขึ้น	-	25,477	เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ (พันบาท)	129,106	241,632
โอน - สุทธิ	-	14,705	41,190	(55,895)	-
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(12,081)	(27,785)	(76)	(39,942)
ผลต่างจากการแปลงค่าในการจัดทำงบ	-	103	66	-	169
การเงินรวม	91,396	2,646,434	1,139,876	186,707	4,064,413
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562					

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

มูลค่าสุทธิทางบัญชี
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ที่มีไว้ใช้ในการดำเนินงานของ โรงแรมฮิลตัน พัลมา และโรงแรมเซ็นทารา อุดรธานี
ราคาทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวนเงิน
396 ล้านบาท (2561: 542 ล้านบาท)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ราคาทุน	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ (พันบาท)	สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง	รวม
ณ วันที่ 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 และ 1 มกราคม 2562	265,276	734,991	77,395	1,077,662
เพิ่มขึ้น	8,521	63,325	93,168	165,014
โอน - สุทธิ	905	42,036	(42,941)	-
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(17,137)	-	(17,137)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	274,702	823,215	127,622	1,225,539

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

มูลค่าสุทธิทางบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ (พันบาท)	สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง	รวม
ค่าเสื่อมราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	175,229	467,218	-	642,447
ค่าเสื่อมราคาลำหรับปี	12,729	67,227	-	79,956
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(36,915)	-	(36,915)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 1 มกราคม 2562	187,958	497,530	-	685,488
ค่าเสื่อมราคาลำหรับปี	12,794	77,101	-	89,895
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(14,196)	-	(14,196)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	200,752	560,435	-	761,187
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	77,318	237,461	77,395	392,174
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	-	-	-	-
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	77,318	237,461	77,395	392,174

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ	สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง (พันบาท)	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	73,950	259,577	127,622	461,149
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	-	3,203	-	3,203
ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	73,950	262,780	127,622	464,352

ราคาทรัพย์สินของบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานจนถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวนเงิน 291 ล้านบาท (2561: 402 ล้านบาท)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

16 ค่าความนิยม

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)			
ราคาทุน				
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,036,492	-	-	-
ได้มาจากการรวมธุรกิจ 4	-	1,036,492	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>1,036,492</u>	<u>1,036,492</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>1,036,492</u>	<u>1,036,492</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

การทดสอบการด้อยค่าของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่มีค่าความนิยม

มูลค่าที่จะได้รับคืนมาจากมูลค่าจากการใช้ ซึ่งประมาณจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตที่เกิดขึ้นจากการใช้สินทรัพย์นั้น

การกำหนดข้อสมมติฐานมาจากการประเมินของผู้บริหาร โดยพิจารณาจากแนวโน้มในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องในอนาคตและข้อมูลในอดีตจากแหล่งข้อมูลภายนอกและภายใน ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนมีดังนี้

อัตราคิดลด

อัตราคิดลดคำนวณมาจากวิธีต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน ซึ่งประกอบด้วยค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมของต้นทุนของหนี้สิน อัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยงที่มาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุมากกว่า 10 ปีขึ้นไป บวกกับปัจจัยเสี่ยงของธุรกิจ แนวโน้มการเจริญเติบโต สภาพเศรษฐกิจและการลงทุน รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

อัตราการเติบโตสุดท้าย

อัตราการเติบโตสุดท้ายพิจารณาจากค่าเฉลี่ยการเติบโตของอุตสาหกรรมและผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศที่ดำเนินธุรกิจ อัตราเงินเฟ้อ และการเติบโตของกำไรก่อนดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

ประมาณการการเติบโตของกำไรก่อนดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

ประมาณการการเติบโตของกำไรก่อนดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายมาจากการประมาณการผลประโยชน์ที่ได้รับในอนาคตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยการเติบโตของรายได้ที่คาดไว้ ซึ่งการเติบโตของรายได้ประมาณการมาจากประสบการณ์ในอดีต และสถานะการเติบโตของธุรกิจในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน

จากการทดสอบการด้อยค่า การประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจึงไม่รับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในงบการเงิน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

17 สิทธิการเช่า

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)
ราคาทุน			
ณ วันที่ 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 และ 1 มกราคม 2562		29,872,603	12,798,205
เพิ่มขึ้น		3,367,628	1,116,024
โอนมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	5,723,935	5,723,935
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย		(97,244)	(61,198)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		38,866,922	19,576,966
ค่าตัดจำหน่าย			
ณ วันที่ 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 และ 1 มกราคม 2562		15,786,649	7,025,396
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี		1,845,073	946,892
โอนมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	514,897	514,897
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย		(62,234)	(46,056)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		18,084,385	8,441,129
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561		11,207,057	6,101,449
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 1 มกราคม 2562		14,085,954	5,772,809
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		20,782,537	11,135,837

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ในระหว่างปี 2562 สิทธิการเช่าที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากกลุ่มบริษัทได้ก่อสร้างโครงการศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าในอนาคตโดยการซื้อสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานของศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซา ลาดพร้าวเป็นจำนวนเงิน 450.50 ล้านบาท (2561: 652.39 ล้านบาท) และตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 4

ในเดือนมกราคม 2562 กลุ่มบริษัทได้จ่ายชำระค่าธรรมเนียมเพิ่มเติม ตามสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 เป็นจำนวนเงิน 1,790.86 ล้านบาท

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

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2562	2561	2562	2561
			(พันบาท)	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง				
สินทรัพย์ที่มีรายได้ค่าเช่า	3,872,955	3,765,846	2,782,279	2,678,783

สิทธิการเช่าที่ดินที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมส่วนหนึ่งเป็นค่าเช่าที่ดินที่บริษัทย่อยแห่งหนึ่งจ่ายล่วงหน้าให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันสองแห่งตามสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาดังกล่าวมีอายุรวม 43 ปี โดยจะสิ้นสุดลง ในวันที่ 30 มิถุนายน 2593

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

18 สิทธิการใช้สินทรัพย์

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ (พันบาท)
ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	601,319	420,953
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 1 มกราคม 2562	601,319	420,953
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	601,319	420,953
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	149,377	74,085
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	37,374	33,514
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 1 มกราคม 2562	186,751	107,599
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	37,371	33,514
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	224,122	141,113
มูลค่าสุทธิทางบัญชี		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	451,942	346,868
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 1 มกราคม 2562	414,568	313,354
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	377,197	279,840

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

19 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2562	2561	2562	2561
		(พันบาท)			
เงินมัดจำ	5	1,302,692	1,248,805	236,831	174,877
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์					
เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่า		4,471	291,010	4,352	18,382
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย		91,540	612,493	-	-
เงินประกันสิทธิการเช่า		233,239	248,168	-	-
รวม		1,631,942	2,400,476	241,183	193,259

20 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

งบการเงินรวม							
		ส่วนที่มี	ส่วนที่ไม่มี		ส่วนที่มี	ส่วนที่ไม่มี	
หมายเหตุ	หลักประกัน	หลักประกัน	รวม	หลักประกัน	หลักประกัน	รวม	
(พันบาท)							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากการ ที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	125,761	125,761	-	90,089	90,089
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก สถาบันการเงิน		770,000	4,200,000	4,970,000	520,000	7,428,005	7,948,005
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน การเงินส่วนที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี		-	1,569,203	1,569,203	522,869	1,405,097	1,927,966
เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ลงทุน สถาบันส่วนที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี		-	2,200,000	2,200,000	-	1,000,000	1,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากการที่ เกี่ยวข้องกัน	5	-	692,724	692,724	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน การเงิน		2,531,906	7,080,968	9,612,874	3,322,044	5,150,103	8,472,147
เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ลงทุน สถาบัน		-	14,857,940	14,857,940	-	11,050,000	11,050,000
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย		3,301,906	30,726,596	34,028,502	4,364,913	26,123,294	30,488,207

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		2562		2561			
หมายเหตุ	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม	
(พันบาท)							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก							
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	9,861,746	9,861,746	-	9,694,518	9,694,518
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก							
สถาบันการเงิน		-	3,600,000	3,600,000	-	3,700,000	3,700,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน							
การเงินส่วนที่ถึงกำหนด							
ชำระภายในหนึ่งปี		-	1,569,203	1,569,203	-	1,405,097	1,405,097
เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ลงทุน							
สถาบันส่วนที่ถึงกำหนด							
ชำระภายในหนึ่งปี		-	800,000	800,000	-	1,000,000	1,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่							
เกี่ยวข้องกัน	5	-	8,105,328	8,105,238	-	12,548,929	12,548,929
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน							
การเงิน		-	7,080,968	7,080,968	-	5,150,103	5,150,103
เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ลงทุน							
สถาบัน		-	12,400,000	12,400,000	-	7,200,000	7,200,000
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย		-	43,417,245	43,417,245	-	40,698,647	40,698,647

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
(พันบาท)				
ภายใน 1 ปี	8,864,964	10,966,060	15,830,949	15,799,615
1 - 5 ปี	23,050,967	15,987,441	25,473,725	22,666,232
เกิน 5 ปี	2,112,571	3,534,706	2,112,571	2,232,800
รวม	34,028,502	30,488,207	43,417,245	40,698,647

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยส่วนที่มีหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดของหลักประกันซึ่งเป็นสินทรัพย์ ดังนี้

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ล้านบาท)			
โครงการอสังหาริมทรัพย์				
ระหว่างการพัฒนา	9		-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	14,635	-	-
สิทธิการเช่า	17	97	-	-
รวม	14,888	15,115	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 14,213 ล้านบาท (2561: 12,593 ล้านบาท)

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน คือ เงินฝากประจำซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อยได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ลงทุนสถาบัน

กลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ในเดือนกรกฎาคม 2562 บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินอายุ 6 เดือน มูลค่ารวม 1,600 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนมกราคม 2563

ในเดือนสิงหาคม 2562 บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินอายุ 6 เดือน มูลค่ารวม 1,500 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนมกราคม 2563

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

กลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)

ในเดือนสิงหาคม 2562 กลุ่มบริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินอายุ 6 เดือน มูลค่ารวม 300 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนกุมภาพันธ์ 2563

ในเดือนพฤศจิกายน 2562 กลุ่มบริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินอายุ 6 เดือน มูลค่ารวม 100 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนพฤษภาคม 2563

ในเดือนธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินอายุ 6 เดือน มูลค่ารวม 200 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนมิถุนายน 2563

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

กลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ในเดือนกันยายน 2558 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ภายในวงเงินไม่เกิน 1,000 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นคืนเป็นงวดรายเดือน รวม 36 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้เบิกเงินกู้ครบวงเงินกู้

ในเดือนกันยายน 2561 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ภายในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นเป็นรายงวดทุกๆ เดือน รวม 21 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้

ในเดือนพฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ภายในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นเป็นรายงวดทุกๆ 6 เดือน รวม 14 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้

ในเดือนพฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ภายในวงเงินไม่เกิน 1,000 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นครั้งแรกในอีก 24 เดือนหลังจากเบิกเงินกู้ครั้งแรก และชำระคืนเป็นรายงวดทุกๆ 3 เดือน รวม 21 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ในเดือนธันวาคม 2561 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นเป็นรายงวดทุกๆ 6 เดือน รวม 14 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้

ในเดือนธันวาคม 2561 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นเป็นรายงวดทุกๆ เดือน รวม 36 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้

ในเดือนมีนาคม 2562 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นครั้งแรกในอีก 25 เดือนหลังจากเบิกเงินกู้ครั้งแรก และชำระคืนเป็นรายงวดทุก ๆ เดือน รวม 35 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้เบิกใช้วงเงินกู้ครบวงเงินกู้

ในเดือนพฤษภาคม 2562 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นครั้งแรกในอีก 25 เดือนหลังจากเบิกเงินกู้ครั้งแรก และชำระคืนเป็นรายงวดทุก ๆ เดือน รวม 35 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้เบิกใช้วงเงินกู้ครบวงเงินกู้

กลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)

ในเดือนกันยายน 2553 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 3,100 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นที่เหลือทั้งจำนวนภายใน 3 ปี นับจากวันที่ 17 กรกฎาคม 2562 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ 2,532 ล้านบาท (2561: 3,100 ล้านบาท)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

เงินกู้ยืมระยะยาวจากผู้ลงทุนสถาบัน

กลุ่มบริษัทจำหน่ายหุ้นกู้ในสกุลเงินบาทในวงจำกัด หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้ำยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น ดังนี้

กลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

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

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 โดยหุ้นกุดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 8 สิงหาคม 2564

ในเดือนสิงหาคม 2561 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 7 ปี มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท โดยหุ้นกุดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 8 สิงหาคม 2568

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ในเดือนพฤษภาคม 2562 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 4 ปี มูลค่ารวม 2,000 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 2 พฤษภาคม 2566

ในเดือนพฤษภาคม 2562 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 ปี มูลค่ารวม 1,500 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 2 พฤษภาคม 2565

ในเดือนกรกฎาคม 2562 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 ปี มูลค่ารวม 2,000 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 18 กรกฎาคม 2565

ในเดือนกรกฎาคม 2562 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 10 ปี มูลค่ารวม 500 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 18 กรกฎาคม 2572

กลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)

ในเดือนพฤศจิกายน 2558 กลุ่มบริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 5 ปี มูลค่ารวม 100 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยทุกๆ ไตรมาส และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 26 พฤศจิกายน 2563

ในเดือนกันยายน 2560 กลุ่มบริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 ปี มูลค่ารวม 1,100 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 7 กันยายน 2563

ในเดือนพฤศจิกายน 2560 กลุ่มบริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3.5 ปี มูลค่ารวม 1,300 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยทุกๆ ไตรมาส และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 9 พฤษภาคม 2564

ในเดือนพฤศจิกายน 2560 กลุ่มบริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 ปี มูลค่ารวม 200 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือน และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 9 พฤศจิกายน 2563

ในเดือนเมษายน 2561 กลุ่มบริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 4 ปี มูลค่ารวม 1,150 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีการจ่ายดอกเบี้ยทุกๆ ไตรมาส และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 26 เมษายน 2565

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

อัตราดอกเบี้ยแท้จริงและการวัดมูลค่าใหม่ / การวิเคราะห์การครบกำหนดชำระ

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละ)	เงินกู้ยืม - ส่วนที่มี อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	งบการเงินรวม		
			เงินกู้ยืม - ส่วนที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ และระยะที่ครบกำหนดชำระ		
			ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปีแต่ ภายใน 5 ปี	รวมมูลค่าตาม บัญชี
ณ วันที่ 31 ธันวาคม				หลังจาก 5 ปี	มูลค่า ยุติธรรม
2562				(พันบาท)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุน					
สถาบัน	1.35 - 5.00	14,644,763	2,635,886	14,215,082	33,210,017
				1,714,286	33,600,793
2561					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุน					
สถาบัน	0.73 - 5.28	9,147,931	8,692,867	11,128,720	30,398,118
				1,428,600	30,747,322

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละ)	เงินกู้ยืม - ส่วนที่มี อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
			เงินกู้ยืม - ส่วนที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ และระยะที่ครบกำหนดชำระ	รวมมูลค่าตาม บัญชี	มูลค่า ยุติธรรม
			ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปีแต่ ภายใน 5 ปี	
				(พันบาท)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
2562					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุน					
สถาบัน	1.35 - 5.00	10,742,857	1,235,886	11,757,142	1,714,286
					25,450,171
					25,827,134
2561					
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุน					
สถาบัน	0.73 - 5.00	4,500,000	5,247,880	7,278,720	1,428,600
					18,455,200
					18,486,879

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

21 เจ้าหนี้

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2562	2561	2562	2561
				(พันบาท)	
เจ้าหนี้อื่น	5	614,508	617,376	342,325	371,766
เงินประกันผลงานค้ำจ่าย		2,401,018	2,567,251	978,984	1,104,990
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน					
ค้ำจ่าย		1,735,990	1,995,872	701,845	854,260
รายได้ค่าบริการรับล่วงหน้า		223,173	222,006	88,268	73,382
ดอกเบี้ยค้ำจ่าย		300,661	227,022	259,394	185,531
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของ					
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับ					
การขายหน่วยในอาคาร					
ชุดพักอาศัย	25	145,808	279,912	-	-
อื่น ๆ		142,691	270,609	70,803	53,220
รวม		5,563,849	6,180,048	2,441,619	2,643,149

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

22 ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)			
งบแสดงฐานะการเงิน				
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ				
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน				
- โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	<u>649,367</u>	<u>461,329</u>	<u>517,840</u>	<u>364,281</u>
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ				
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน				
โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	<u>202,261</u>	<u>56,736</u>	<u>161,730</u>	<u>41,667</u>
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
ขาดทุนจากการประมาณตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในระหว่างปี	<u>-</u>	<u>33,105</u>	<u>-</u>	<u>17,350</u>

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดการ โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้มีความเสี่ยงจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ได้แก่ ความเสี่ยงของช่วงชีวิต ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากตลาด (เงินลงทุน)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตาม

โครงการผลประโยชน์

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)			
ณ วันที่ 1 มกราคม	461,329	358,622	364,281	308,000
เพิ่มขึ้นจากการรวมธุรกิจ	4	16,744	-	-
รับรู้ในกำไรขาดทุน	30			
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	184,923	45,079	147,894	32,036
ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน	17,338	11,657	13,836	9,632
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
ขาดทุนจากการประมาณตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัยที่รับรู้ในระหว่างปี				
- ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	-	(5,692)	-	(4,978)
- ข้อสมมติทางการเงิน	-	(10,099)	-	(7,893)
- การปรับปรุงจากประสบการณ์	-	48,896	-	30,221
	-	33,105	-	17,350
ผลประโยชน์จ่าย	(14,223)	(3,878)	(8,171)	(2,737)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	649,367	461,329	517,840	364,281

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

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

โครงการของกลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ข้อสมมติในการประมาณการตามหลัก

คณิตศาสตร์ประกันภัย	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
		(ร้อยละ)		
อัตราคิดลด	3.2	3.2	3.2	3.2
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	6.0 - 8.0	6.0 - 8.0	6.0 - 8.0	6.0 - 8.0

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางมรณะ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 19 ปี (2561: 20 ปี)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้
อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่น ๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันของโครงการ
ผลประโยชน์เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
	(พันบาท)			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(65,293)	77,705	(51,511)	61,073
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	74,354	(64,029)	58,454	(50,519)
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)

แม้ว่าการวิเคราะห์นี้ไม่ได้คำนึงการกระจายตัวแบบเต็มรูปแบบของกระแสเงินสดที่คาดหวังกภายใต้โครงการ
ดังกล่าว แต่ได้แสดงประมาณการความอ่อนไหวของข้อสมมติต่าง ๆ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

โครงการของกลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	2562	2561
	(ร้อยละ)	
อัตราคิดลด	2.3 - 2.8	2.3 - 2.8
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	6.0	6.0
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	1.0 - 35.0	1.0 - 35.0

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางมรณะ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 10 ปี

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้
อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่น ๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันของโครงการ
ผลประโยชน์เป็นจำนวนเงินในงบการเงินรวมดังต่อไปนี้

	(พันบาท)	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)	(801)	852
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	1,937	(1,832)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 10)	(1,853)	2,113
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

แม้ว่าการวิเคราะห์นี้ไม่ได้คำนึงการกระจายตัวแบบเต็มรูปแบบของกระแสเงินสดที่คาดหวังภายใต้โครงการ
ดังกล่าว แต่ได้แสดงประมาณการความอ่อนไหวของข้อสมมติต่าง ๆ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

23 ทุนเรือนหุ้น

ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

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

24 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

ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินแสดงในส่วนของเจ้าของประกอบด้วยผลต่างการแปลงค่าทั้งหมดจากงบการเงินของหน่วยงานในต่างประเทศ

ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขาย

ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขายแสดงในส่วนของเจ้าของประกอบด้วยผลรวมการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพื่อขายจนกระทั่งมีการตัดรายการหรือเกิดการด้อยค่า

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

การเคลื่อนไหวในทุนสำรอง

การเคลื่อนไหวในทุนสำรองแสดงรายการในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

ส่วนเกินทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันได้แก่ส่วนเกินระหว่างมูลค่าตามบัญชีของกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน ณ วันที่ได้มาที่สูงกว่าต้นทุนเงินลงทุนนั้นและถูกบันทึกเป็นส่วนเกินทุน ซึ่งจะไม่จำหน่ายและจะคงอยู่จนกว่าบริษัทย่อยจะถูกขายหรือจำหน่ายออกไป

25 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

กลุ่มบริษัทมี 4 ส่วนงานที่รายงาน ดังรายละเอียดด้านล่าง ซึ่งเป็นหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มบริษัท หน่วยงานธุรกิจที่สำคัญนี้ให้สินค้าและให้บริการที่แตกต่างกัน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานสอบทานรายงานการจัดการภายในของแต่ละหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญอย่างน้อยทุกไตรมาส การดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานของกลุ่มบริษัทโดยสรุปมีดังนี้

ส่วนงานที่ 1 ธุรกิจให้เช่าอาคารศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน ห้องชุดพักอาศัย และให้บริการด้านสาธารณูปโภค สวนสนุกและสวนน้ำในศูนย์การค้า

ส่วนงานที่ 2 ธุรกิจให้บริการศูนย์อาหารในศูนย์การค้า

ส่วนงานที่ 3 ธุรกิจโรงแรม

ส่วนงานที่ 4 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ข้อมูลผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานได้รวมอยู่ด้านล่างนี้ ผลการดำเนินงานวัดโดยใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ของส่วนงาน ซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ผู้บริหารเชื่อว่าการใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ในวัดผลการดำเนินงานนั้นเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจในตลาดสาธารณะ ทั้งนี้การกำหนดคราคะระหว่างส่วนงานเป็นไปตามการซื้อขายตามปกติธุรกิจ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานที่ 2		งบการเงินรวม ส่วนงานที่ 3		ส่วนที่ 4		รวม
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	
(พันบาท)									
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม									
ข้อมูลตามส่วนงานดำเนินงาน									
รายได้จากลูกค้าภายนอก	31,843,167	28,068,406	851,461	733,019	1,120,527	1,207,833	2,904,237	2,761,736	32,770,994
รายได้ระหว่างส่วนงาน	186,975	120,912	47	274	2,997	3,334	-	-	124,520
รวมรายได้	32,030,142	28,189,318	851,508	733,293	1,123,524	1,211,167	2,904,237	2,761,736	32,895,514
จังหวัดเวลาในการรับรู้รายได้									
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	-	-	851,508	733,293	1,123,524	1,211,167	2,904,237	2,761,736	4,706,196
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	32,030,142	28,189,318	-	-	-	-	-	-	28,189,318
รวมรายได้	32,030,142	28,189,318	851,508	733,293	1,123,524	1,211,167	2,904,237	2,761,736	32,895,514
กำไรตามส่วนงานก่อนหักภาษีเงินได้	15,631,946	13,259,837	358,748	315,436	564,870	608,827	1,038,500	1,189,908	15,374,008
ดอกเบี้ยรับ	149,584	108,767	-	-	6,115	4,412	8,654	1,834	115,013
ต้นทุนทางการเงิน	798,399	420,404	-	-	360	472	15,427	5,457	426,333
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	6,330,777	5,680,892	70,934	30,831	194,971	180,835	16,681	13,177	5,905,735
ส่วนแบ่งกำไรในเงินลงทุนใน									
บริษัทร่วมและการร่วมค้า	1,292,258	987,151	-	-	-	-	-	-	987,151
รายได้ฝ่ายทุน	7,680,720	7,590,802	147,483	198,605	33,781	129,701	23,282	45,569	7,964,677

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

[illegible]

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

การกระทบยอดรายได้ กำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์และหนี้สิน และรายการอื่นที่มีสาระสำคัญของส่วนงานที่รายงาน

	2562	2561
	(พันบาท)	
รายได้		
รวมรายได้จากส่วนงานที่รายงาน	36,909,411	32,895,514
รายได้อื่น	1,870,585	2,685,672
	38,779,996	35,581,186
ตัดรายการรายได้ระหว่างส่วนงาน	(190,019)	(124,520)
รายได้รวม	38,589,977	35,456,666
กำไร		
รวมกำไรก่อนภาษีเงินได้จากส่วนงานที่รายงาน	17,594,064	15,374,008
ตัดรายการระหว่างส่วนงาน	(116,039)	618,677
จำนวนที่ไม่ได้เป็นส่วน		
- รายได้อื่น	1,708,950	2,570,659
- ค่าใช้จ่ายอื่น	(6,333,624)	(6,110,239)
- ส่วนแบ่งกำไรในเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	1,292,258	987,151
กำไรก่อนภาษีเงินได้	14,145,609	13,440,256
สินทรัพย์		
รวมสินทรัพย์ของส่วนงานที่รายงาน	135,244,103	131,931,806
จำนวนที่ไม่ได้เป็นส่วน		
- เงินลงทุน	14,924,373	12,026,484
- สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	2,226,344	1,899,879
- สินทรัพย์อื่น	17,538,214	15,849,657
สินทรัพย์รวม	169,933,034	161,707,826

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	2562	2561
	(พันบาท)	
หนี้สิน		
รวมหนี้สินของส่วนงานที่รายงาน	36,323,360	36,961,259
จำนวนที่ไม่ได้เป็นส่วน		
- เงินกู้ยืม	34,028,503	30,488,208
- หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	1,974,786	2,035,483
- หนี้สินอื่น	17,144,122	18,047,139
หนี้สินรวม	89,470,771	87,532,089
	รวมส่วนงานที่	
	รายงาน	ปรับปรุง
		(พันบาท)
รายการอื่นที่มีสาระสำคัญ		
2562		
ดอกเบี้ยรับ	164,353	-
ต้นทุนทางการเงิน	814,186	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	6,613,363	-
รายจ่ายฝ่ายทุน	7,858,266	-
2561		
ดอกเบี้ยรับ	115,013	-
ต้นทุนทางการเงิน	426,333	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	5,905,735	-
รายจ่ายฝ่ายทุน	7,964,677	-

ข้อมูลทางภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจส่วนใหญ่ในประเทศไทย ไม่มีรายได้จากต่างประเทศและสินทรัพย์ในต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ลูกค้ารายใหญ่

รายได้จากลูกค้ากลุ่มบริษัทสรรพสินค้าเซ็นทรัลจากส่วนงานที่ 1 และ 2 ของกลุ่มบริษัทเป็นเงินประมาณ 2,499 ล้านบาท (2561: 1,429 ล้านบาท) จากรายได้รวมของกลุ่มบริษัท

ยอดคงเหลือของสัญญา

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สินทรัพย์ที่เกิด จากสัญญา	หนี้สินที่เกิด จากสัญญา	สินทรัพย์ที่เกิด จากสัญญา	หนี้สินที่เกิด จากสัญญา
	(พันบาท)			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	-	(358,168)	-	-
รับรู้เป็นรายได้ในระหว่างปี	-	2,761,793	-	-
เงินรับล่วงหน้า	-	(2,683,537)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ				
วันที่ 1 มกราคม 2562	-	(279,912)	-	-
รับรู้เป็นรายได้ในระหว่างปี	-	937,350	-	-
เงินรับล่วงหน้า	-	(803,246)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	(145,808)	-	-

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

26 รายได้อื่น

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)			
รายได้ค่าบริการงาน	5	740,336	767,035	1,043,859
รายได้ค่าสนับสนุน		172,875	221,245	147,289
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุน		310,231	24,684	309,881
อื่น ๆ		459,974	600,115	527,016
รวม		<u>1,683,416</u>	<u>1,613,079</u>	<u>2,028,045</u>
			<u>1,676,615</u>	

27 ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)			
เงินเดือนค่าแรงและโบนัส		3,514,983	3,096,575	2,410,507
โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	22	202,261	56,736	161,730
จ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพ		86,131	56,681	68,516
สวัสดิการอื่น ๆ		476,278	433,541	219,896
รวม		<u>4,279,653</u>	<u>3,643,533</u>	<u>2,860,649</u>
			<u>2,729,646</u>	

กลุ่มบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทบนพื้นฐานความสมัครใจของพนักงาน ในการเป็นสมาชิกของกองทุน โดยพนักงานจ่ายเงินสะสมในอัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 10 ของเงินเดือนทุกเดือน และกลุ่มบริษัทจ่ายสมทบในอัตราร้อยละ 3 ถึงอัตราร้อยละ 10 ของเงินเดือนของพนักงานทุกเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้ได้ จัดทะเบียนเป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อกำหนดของกระทรวงการคลังและจัดการกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับอนุญาต

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

28 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
			(พันบาท)	
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	14,15,17,18	7,116,899	5,905,735	3,126,550
ค่าสาธารณูปโภค		5,622,563	5,204,444	3,556,756
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	27	4,279,653	3,643,533	2,860,649
ค่าเช่าจ่าย		2,657,484	2,235,473	1,557,680
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		1,833,045	1,565,355	-
ค่าใช้จ่ายการตลาด		1,326,794	1,263,515	801,518
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา		874,835	829,190	462,784
ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมอื่น		488,308	482,363	288,177
ต้นทุนทางการเงิน	29	811,469	426,333	1,183,462
อื่น ๆ		725,576	1,447,620	640,989
รวม		<u>25,736,626</u>	<u>23,003,561</u>	<u>14,478,565</u>
				<u>13,875,814</u>

29 ต้นทุนทางการเงิน

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
			(พันบาท)	
ดอกเบี้ยจ่าย				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	-	-	456,941
- สถาบันการเงินและผู้ลงทุนสถาบัน	5	1,040,076	546,354	704,634
ค่าธรรมเนียมสถาบันการเงิน				
และผู้ลงทุนสถาบัน		37,380	120,024	27,956
รวมต้นทุนทางการเงิน		<u>1,077,456</u>	<u>666,378</u>	<u>1,189,531</u>
				<u>1,240,856</u>

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)			
หัก จำนวนที่รวมอยู่ในต้นทุนของ สินทรัพย์				
- ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการ อสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	9	(126,718)	(90,318)	-
- ส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสิทธิการเช่า		(139,269)	(149,727)	(6,069)
		(265,987)	(240,045)	(6,069)
สุทธิ		811,469	426,333	1,183,462

30 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)			
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน สำหรับปีปัจจุบัน	2,741,412	2,338,360	1,203,940	965,973
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว	(405,054)	(281,458)	(162,768)	(120,459)
รวม	2,336,358	2,056,902	1,041,172	845,514

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินรวม					
	2562			2561		
	ก่อน ภาษีเงินได้	รายได้ ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้	ก่อน ภาษีเงินได้	ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้
ภาษีเงินได้						
	(พันบาท)					
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
ขาดทุนจากการประมาณตามหลัก						
คณิตศาสตร์ประกันภัย	-	-	-	33,105	(6,621)	26,484
(กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก						
เงินลงทุน	(89,457)	17,891	(71,566)	271,149	(50,298)	220,851
รวม	(89,457)	17,891	(71,566)	304,254	(56,919)	247,335

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2562			2561		
	ก่อน ภาษีเงินได้	รายได้ ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้	ก่อน ภาษีเงินได้	ค่าใช้จ่าย ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้
ภาษีเงินได้						
	(พันบาท)					
รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
ขาดทุนจากการประมาณตามหลัก						
คณิตศาสตร์ประกันภัย	-	-	-	17,350	(3,470)	13,880
(กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก						
เงินลงทุน	(88,245)	17,649	(70,596)	271,746	(53,133)	218,613
รวม	(88,245)	17,649	(70,596)	289,096	(56,603)	232,493

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

การกระทบบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง	งบการเงินรวม			
	2562		2561	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(พันบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(พันบาท)
กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม		14,145,609		13,448,195
ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีเงินได้	20	2,829,122	20	2,689,639
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		(689,117)		(577,138)
ค่าใช้จ่ายที่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีได้เพิ่ม		(132,672)		(144,400)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		127,955		29,028
การตัดรายการในงบการเงินรวม				
สำหรับรายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		201,070		59,773
รวม	17	2,336,358	15	2,056,902

การกระทบบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2562		2561	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(พันบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(พันบาท)
กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม		19,656,646		8,408,691
ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีเงินได้	20	3,931,329	20	1,681,738
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		(2,828,020)		(770,790)
ค่าใช้จ่ายที่สิทธิหักทางภาษีได้เพิ่ม		(71,538)		(69,177)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		9,401		3,743
รวม	6	1,041,172	12	845,514

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม			
	สินทรัพย์		หนี้สิน	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)			
รวม	2,328,906	2,109,927	(102,562)	(210,048)
การหักกลบรายการของภาษี	(102,562)	(210,048)	2,077,347	2,245,531
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้				
รอการตัดบัญชีสุทธิ	<u>2,226,344</u>	<u>1,899,879</u>	<u>1,974,785</u>	<u>2,035,483</u>

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์		หนี้สิน	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท)			
รวม	1,113,180	1,011,549	(120,137)	(163,625)
การหักกลบรายการของภาษี	(120,137)	(163,625)	120,137	163,625
สินทรัพย์ภาษีเงินได้				
รอการตัดบัญชีสุทธิ	<u>993,043</u>	<u>847,924</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บัญชีเงินได้รอการตัดบัญชี	ณ วันที่ 1 มกราคม	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม
		บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ใน			
		กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น		
		(พันบาท)			
2562					
สินทรัพย์บัญชีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ลูกหนี้การค้า (ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	8,600	(3,434)	-		5,166
โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง การพัฒนา (ค่าเผื่อการค้าขาย)	3,285	(242)	-		3,043
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ค่าเผื่อการค้าขาย)	20,140	-	-		20,140
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (อาคารศูนย์การค้าภายใต้ สัญญาขายฝากสินทรัพย์)	357,828	(9,739)	-		348,089
สิทธิการเช่า (ผลต่างการรับรู้ค่าเช่า ด้วยวิธีเส้นตรงภายใต้สัญญาเช่า ดำเนินงานระยะยาว)	395,903	43,907	-		439,810
ประมาณการหนี้สินสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน	88,880	38,622	-		127,502
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	806,642	18,980	-		825,622
ขาดทุนสะสม	147,504	82,495	-		229,999
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	50,298	-	(17,891)		32,407
อื่น ๆ	230,847	66,281	-		297,128
รวม	2,109,927	236,870	(17,891)		2,328,906

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบการเงินรวม				
	ณ วันที่	บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ใน		ณ วันที่
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1 มกราคม	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม
		(พันบาท)		
2562				
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(210,048)	107,486		(102,562)
โครงการอสังหาริมทรัพย์				
ระหว่างการพัฒนา	(417,992)	60,698	-	(357,294)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,617,491)	-	-	(1,617,491)
รวม	(2,245,531)	168,184	-	(2,077,347)
สุทธิ	(135,604)	405,054	(17,891)	251,559

งบการเงินรวม					
บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ใน					
	ณ วันที่	กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	ได้มาจาก	ณ วันที่
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1 มกราคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	การรวมธุรกิจ	31 ธันวาคม
		(พันบาท)			
2561					
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
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					
(อาคารศูนย์การค้าภายใต้สัญญาเช่าฝากสินทรัพย์)	260,381	43,486	-	53,961	357,828
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	(636)	-	636	-

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบการเงินรวม	ณ วันที่	บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ใน			ณ วันที่
		กำไรหรือ	กำไรขาดทุน	ได้มาจาก	
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1 มกราคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	การรวมธุรกิจ	31 ธันวาคม
		(พันบาท)			
2561					
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
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
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่า					
การเงิน	(375,299)	165,251	-	-	(210,048)
โครงการอสังหาริมทรัพย์					
ระหว่างการพัฒนา	-	-	-	(417,992)	(417,992)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	8,918	-	(1,626,409)	(1,617,491)
รวม	(375,299)	174,169	-	(2,044,401)	(2,245,531)
สุทธิ	1,422,943	281,458	56,919	(1,896,924)	(135,604)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	ณ วันที่	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ใน		ณ วันที่
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1 มกราคม	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม
		(พันบาท)		
2562				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้การค้า (ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	6,441	(2,780)	-	3,661
สิทธิการเช่า (ผลต่างการรับรู้ค่าเช่า ด้วยวิธีเส้นตรงภายใต้สัญญาเช่า ค่านานาระยะยาว)	389,410	25,993	-	415,403
ประมาณการหนี้สินสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน	72,964	30,711	-	103,675
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	422,111	10,480	-	432,591
อื่น ๆ	120,623	37,227	-	157,850
รวม	1,011,549	101,631	-	1,113,180
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(216,758)	61,137	-	(155,621)
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	53,133	-	(17,649)	35,484
รวม	(163,625)	61,137	(17,649)	(120,137)
สุทธิ	847,924	162,768	(17,649)	993,043

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	ณ วันที่	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ใน		
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1 มกราคม	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
		(พันบาท)		
2561				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้การค้า (ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ)	3,875	2,566	-	6,441
สิทธิการเช่า (ผลต่างการรับรู้ค่าเช่า ด้วยวิธีเส้นตรงภายใต้สัญญาเช่า ดำเนินงานระยะยาว)	369,985	19,425	-	389,410
ประมาณการหนี้สินสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน	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
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
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 2562

31 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็น ส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท และจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีโดยแสดงการคำนวณดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(พันบาท/พันหุ้น)			
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ ของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	11,738,405	11,215,652	18,615,474	7,563,177
จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว	4,488,000	4,488,000	4,488,000	4,488,000
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	2.62	2.50	4.15	1.69

32 เงินปันผล

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2562 มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลจากผลการดำเนินงานในปี 2561 ในอัตราหุ้นละ 1.1 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,936.6 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในเดือนพฤษภาคม 2562

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2561 มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลจากผลการดำเนินงานในปี 2560 ในอัตราหุ้นละ 1.4 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 6,283.1 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในเดือนพฤษภาคม 2561

33 เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัทคือการดำรงฐานเงินทุนที่แข็งแกร่งเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของผู้ลงทุน เจ้าหนี้ และตลาด และเพื่อการดำเนินงานทางธุรกิจอย่างต่อเนื่องในอนาคต คณะกรรมการเฝ้าติดตามผลตอบแทนจากเงินลงทุน ซึ่งกลุ่มบริษัทกำหนดว่าเป็นผลของกิจกรรมการดำเนินงานหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นทั้งหมดโดยไม่รวมส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นส่วนน้อยและระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

การบริหารความเสี่ยง : กลุ่มบริษัทมีแหล่งเงินทุนสำคัญจากส่วนของผู้ถือหุ้น และหนี้สินระยะยาว ตลอดจนการจัดหาเงินทุนผ่านตลาดเงินและตลาดทุนภายในประเทศทั้งการออกหุ้นกู้และการ โอนสินทรัพย์เข้ากองทุน อสังหาริมทรัพย์ ภายใต้นโยบายด้านโครงสร้างเงินทุนที่ระมัดระวัง คือ การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย สุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในระดับประมาณ 1 เท่า จัดหาเงินทุนที่มีต้นทุนเงินลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับสถานะตลาด และมีการรักษาสัดส่วนเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ให้อยู่ต่ำกว่าเงินกู้ยืมที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท เนื่องจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ มีอัตราคงที่ กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืม กลุ่มบริษัทได้ลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยทำ ให้แน่ใจว่าดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีอัตราคงที่ เพื่อใช้ในการจัดการความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมเป็นการเฉพาะ

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของเงินให้กู้ยืมและหนี้สินทางการเงินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม และระยะที่ครบกำหนดชำระหรือกำหนดอัตราใหม่ โดยได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินดังต่อไปนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ความเสี่ยงจากเงินตราต่างประเทศ

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศซึ่งเกิดจากรายการซื้อและขายที่เป็นเงินตราต่างประเทศ โดยกลุ่มบริษัทจะมีการพิจารณาทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

		งบการเงินรวม	
สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	หมายเหตุ	2562	2561
ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
		(พันบาท)	
เงินเหรียญดอลลาร์ฮ่องกง			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	848	1,560
ลูกหนี้อื่น		6	6
เจ้าหนี้อื่น	21	(315)	(380)
ยอดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงินที่มีความเสี่ยง		539	1,186
เงินริงกิตมาเลเซีย			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	51,402	16,533
ลูกหนี้อื่น		27,413	115,136
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	19	16,011	8,387
เจ้าหนี้การค้า		(50,564)	(21,627)
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง		(442)	(4,069)
เจ้าหนี้อื่น	21	(957,163)	(1,084,634)
ยอดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงินที่มีความเสี่ยง		(913,343)	(970,274)
เงินเหรียญสหรัฐอเมริกา			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	209,147	-
ลูกหนี้อื่น		4	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	19	6,125,532	-
เจ้าหนี้อื่น	21	(168)	-
ยอดบัญชีในงบแสดงฐานะการเงินที่มีความเสี่ยง		6,334,515	-
ยอดความเสี่ยงคงเหลือสุทธิ		5,421,711	(969,088)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีนโยบายปัจจุบันที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ ได้แก่

- กำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้า ซึ่งโดยทั่วไปเป็นจำนวน 1 - 6 เท่าของค่าเช่ารายเดือน
- บอกเลิกสัญญาเช่าสำหรับลูกค้าที่ค้างชำระค่าเช่าเกินกว่า 90 วัน

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องคือความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทจะเผชิญความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอและทันเวลาต่อการปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน

วัตถุประสงค์ของการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกลุ่มบริษัท คือ การมีเงินทุนที่เหมาะสมและเพียงพอสำหรับกระแสเงินสดจ่ายเพื่อการลงทุนทั้งในปัจจุบันและอนาคต ในขณะเดียวกัน ยังสามารถนำเงินทุนไปลงทุนให้เกิดผลตอบแทนที่เหมาะสมภายใต้นโยบายการลงทุนของกลุ่มบริษัท

มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	มูลค่าตามบัญชี	งบการเงินรวม			
		มูลค่ายุติธรรม			
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
		(พันบาท)			
31 ธันวาคม 2562					
สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน					
เงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ตราสารทุนที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย	1,494,137	1,494,137	-	-	1,494,137
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในความต้องการ					
ของตลาดที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย	1,138,780	-	1,138,780	-	1,138,780
สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน					
เงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(4,970,000)	-	-	(4,967,385)	(4,967,385)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุน					
สถาบันที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(3,769,203)	-	(1,409,650)	(2,387,178)	(3,796,828)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุน					
สถาบัน	(24,470,814)	-	(2,494,855)	(22,342,909)	(24,837,764)
31 ธันวาคม 2561					
สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน					
เงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ตราสารทุนที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย	1,846,668	1,846,668	-	-	1,846,668
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในความต้องการ					
ของตลาดที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย	180,928	-	180,928	-	180,928
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)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	มูลค่าตามบัญชี	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		มูลค่ายุติธรรม			
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
		(พันบาท)			
31 ธันวาคม 2562					
สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน					
เงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ตราสารทุนที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย	1,494,137	1,494,137	-	-	1,494,137
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในความต้องการ ของตลาดที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย	534,100	-	534,100	-	534,100
สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน					
เงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
เงินลงทุนในกองทุนรวม	5,443,793	-	8,237,076	-	8,237,076
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(3,600,000)	-	-	(3,599,892)	(3,599,892)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุน					
สถาบันที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,369,203)	-	-	(2,387,178)	(2,387,178)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและผู้ลงทุน					
สถาบัน	(19,480,968)	-	-	(19,840,065)	(19,840,065)
31 ธันวาคม 2561					
สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน					
เงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม					
ตราสารทุนที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย	1,846,668	1,846,668	-	-	1,846,668
เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในความต้องการ ของตลาดที่เป็นหลักทรัพย์เพื่อขาย	41,460	-	41,460	-	41,460

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		มูลค่าตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
		(พันบาท)			
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)

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

การวัดมูลค่ายุติธรรม

เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ

ตารางดังต่อไปนี้แสดงเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2 และระดับ 3 ของเครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ขั้นตอนการประเมินมูลค่าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3 (ก)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ประเภท	เทคนิคการประเมินมูลค่า	ความสัมพันธ์ระหว่าง ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกต ได้ที่มีนัยสำคัญและการ วัดมูลค่ายุติธรรม	
		ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกต ได้ที่มีนัยสำคัญ	วัดมูลค่ายุติธรรม
ตราสารทุนที่เป็น หลักทรัพย์เพื่อขาย	ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มี สภาพคล่องสูง ณ วันที่ รายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง	ไม่เกี่ยวข้อง
เงินลงทุนใน หน่วยลงทุน ในความต้องการ ของตลาดที่เป็น หลักทรัพย์เพื่อขาย	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Assets Value) ณ วันที่รายงาน	ไม่เกี่ยวข้อง	ไม่เกี่ยวข้อง

เครื่องมือทางการเงินที่ไม่ได้วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม

ประเภท	เทคนิคการประเมินมูลค่า
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	การคิดลดกระแสเงินสด
เงินกู้ยืมจากผู้ลงทุนสถาบัน	อ้างอิงจากราคาซื้อขายที่ประกาศอยู่ในตลาดหุ้นกู้โดยสมาคม ตราสารหนี้ไทย โดยใช้ราคาปิด ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

34 การให้เข้าอสังหาริมทรัพย์

การให้เข้าทรัพย์สินแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์ CPNREIT”) เพิ่มเติม

เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติตกลงให้ CPNREIT เข้าทรัพย์สินของกลุ่มบริษัท จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการเซ็นทรัลมารีนา โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี โครงการ เซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี และโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) ทั้งนี้ ในการให้เข้าทรัพย์สินแก่ CPNREIT เป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท โดยจากการคำนวณมูลค่าของรายการตามเกณฑ์การได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ด้วยวิธีตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทนซึ่งเป็นวิธีที่มีมูลค่าของรายการสูงสุดจากทุกเกณฑ์การคำนวณที่กำหนดโดยประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งมีมูลค่ารายการสูงสุดที่ CPNREIT จะลงทุนประมาณ 48,560 ล้านบาท

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (“กองทรัสต์ CPNREIT”)

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ CPNREIT เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ได้มีมติที่สำคัญดังนี้

1. อนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สิน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการเซ็นทรัลมารีนา โครงการเซ็นทรัลพลาชา ลำปาง โครงการเซ็นทรัลพลาชา สุราษฎร์ธานี โครงการเซ็นทรัลพลาชา อุบลราชธานี และโครงการเซ็นทรัลพลาชา พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) (“ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1”) จากกลุ่มบริษัท ในมูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 48,560 ล้านบาท และแต่งตั้งบริษัทเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
2. อนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สิน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการอาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส และโครงการอาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮาส์ (“ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2”) จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (“กองทรัสต์ GLANDRT”) ในมูลค่าการลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 7,430 ล้านบาท และแต่งตั้งบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“GLAND”) และบริษัท สเตอริลิง อีควิตี้ จำกัด (“Sterling”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3. อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ CPNREIT ลงทุนในปัจจุบัน ซึ่งได้แก่ โครงการเซ็นทรัลพลาชา พระราม 2 โครงการเซ็นทรัลพลาชา พระราม 3 โครงการเซ็นทรัลพลาชา ปิ่นเกล้า โครงการเซ็นทรัลพลาชา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต และโครงการเซ็นทรัลเฟสติวัล พัทยา บีช

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาคารสำนักงาน จีแลนด์ (“กองทรัสต์ GLANDRT”)

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ GLANDRT เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562 ได้มีมติรับทราบกำหนดการโอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ GLANDRT ให้กองทรัสต์ CPNREIT และการเพิกถอนออกจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของหลักทรัพย์ GLANDRT อีกทั้งยังมีมติให้กองทรัสต์ GLANDRT เลิกกอง ชำระบัญชีลดทุน และเพิกถอนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้แล้วเสร็จภายในเดือนเมษายน 2563

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

โครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ)

ในเดือนธันวาคม 2562 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา พระราม 2 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินศูนย์การค้าโครงการเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 (บางส่วน) กับกองทรัสต์ CPNREIT โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2598 กองทรัสต์ CPNREIT จะจ่ายชำระค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 25,394 ล้านบาทในปี 2568 และจะต้องวางหลักประกันการชำระค่าเช่าแก่กลุ่มบริษัท ในจำนวนเงิน 1,800 ล้านบาทภายในระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่างน้อย 12 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาเช่า ทรัพย์สินตามสัญญาเช่ามีดังนี้

- ให้เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้า (บางส่วน) และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร (บางส่วน)
- ให้เช่างานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างในศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2
- ขายเครื่องตกแต่งติดตั้ง เครื่องมือ เครื่องใช้และอุปกรณ์

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

35 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	(ล้านบาท)			
ภาระผูกพันของรายจ่ายฝ่ายทุน				
สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้				
อาคารและงานระบบสาธารณูปโภค	606	2,079	271	358
จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น				
ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้				
ภายใน 1 ปี	877	847	167	157
1 - 5 ปี	4,105	3,780	753	689
หลังจาก 5 ปี	41,786	40,580	6,012	6,228
รวม	46,768	45,207	6,932	7,074
ภาระผูกพันอื่น ๆ				
หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	750	780	378	424
สัญญาบริการ	156	47	-	-
สัญญาโครงการอสังหาริมทรัพย์				
ระหว่างการพัฒนา	1,325	1,100	-	-
ตัวอาคารสัญญาใช้เงิน	-	1,790	-	-
รวม	2,231	3,717	378	424

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

- (ก) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ลงนามในสัญญาว่าจ้างบริหารงานโรงแรมกับบุคคลอื่น โดยบริษัทตกลงจ่ายค่าจ้างบริหารงานรายปีในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงานของโรงแรมต่อปี และจ่ายค่าผลตอบแทนเพิ่มเติมตามผลประกอบการของโรงแรมโดยคำนวณจากกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานดังนี้
- 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 2562

- (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 ผู้ให้เช่าให้ค้ำประกันว่าจะให้สิทธิบริษัทเป็นอันดับแรกในการต่ออายุสัญญาเช่า

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 2562

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

ในปี 2550 กลุ่มบริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้น 2 ฉบับ ฉบับแรกกลุ่มบริษัทตกลงยกเลิกการเช่าที่ดินตามสัญญาหลักบางส่วนกับกิจการอื่น (ผู้ให้เช่า) ฉบับที่ 2 กลุ่มบริษัทได้ดำเนินการให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกันเข้าเป็นผู้เช่าที่ดินแทนภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาระหว่างผู้ให้เช่าและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งมีระยะเวลา 25 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2575 กลุ่มบริษัทได้รับคำตอบแทนจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันในการให้ได้ว่าซึ่งสิทธิการเช่าและคำตอบแทนจากการยกเลิกสิทธิการเช่าดังกล่าวซึ่งมีจำนวนเงิน 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 ปี หลังจากครบกำหนดระยะเวลาเช่า 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 2562

- (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 เนื่องจากที่ดินดังกล่าวอาจถูกเวนคืนที่ดินจากทางราชการเพื่อใช้ในการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

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

- (ฉ) 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 2562

- (ญ) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่นและบุคคลอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่า สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนกันยายน 2586 ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นทุก 5 ปี ในอัตราร้อยละ 15 ของค่าเช่าปีล่าสุด สัญญาสามารถต่ออายุออกไปได้อีก 10 ปี โดยทำสัญญาก่อนครบกำหนดอายุการเช่า 2 ปี ในอัตราและผลตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกันใหม่
- (ฉ) 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
- (ค) บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่า สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนกันยายน 2588 ตามเงื่อนไขของสัญญา บริษัทต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้า และจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 15 ของค่าเช่าปีล่าสุด
- (ง) บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่าหลายฉบับ สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี โดยสัญญาสามารถต่ออายุไปได้อีก 10 ปี และสิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2599 บริษัทต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี โดยค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี ในอัตราร้อยละ 10 ของค่าเช่าปีล่าสุด
- (จ) 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 2562

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

36 คดีฟ้องร้อง

- ก) ในระหว่างปี 2558 บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด (การร่วมค้า) ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการบางกอกโมเดิร์นราคา 7,350 ล้านบาท จากการเป็นผู้ชนะในการประมูลขายทอดตลาดทรัพย์สินของลูกหนี้ในคดีล้มละลายโดยเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ต่อมาลูกหนี้ในคดีล้มละลาย (ลูกหนี้) ได้ขอให้ศาลพิจารณาเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าวจำนวนรวม 3 คดี โดยศาลฎีกาได้มีคำสั่งให้ยกคำร้องของลูกหนี้และเจ้าหนี้จำนวน 2 คดีแล้ว และยังเหลือคดีความที่ลูกหนี้และเจ้าหนี้ไม่มีประกันของลูกหนี้ฯ อีก 2 ราย ได้ยื่นคำร้องขอให้ศาลล้มละลายกลาง (ศาล) มีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินส่วนที่การร่วมค้าเป็นผู้ชนะในการประมูลและยื่นคำร้องขอให้ศาลงดการบังคับคดีไว้ระหว่างการพิจารณาคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์สินดังกล่าว โดยอ้างเหตุว่าเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ขายให้การร่วมค้าในราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาดมาก ซึ่งศาลได้มีคำสั่งให้จำหน่ายคำร้องดังกล่าวไว้ชั่วคราวเพื่อรอผลการพิจารณาของศาลฎีกาในคดีที่เกี่ยวข้องอื่นก่อน โดยศาลฎีกาได้พิจารณาคดีความอื่นเสร็จสิ้นแล้ว คดีนี้จึงกลับมาในการพิจารณาของศาลอีกครั้งหนึ่ง ต่อมาเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2561 ศาลได้มีคำสั่งยกคำร้องของคดีดังกล่าว วันที่ 26 ธันวาคม 2561 ผู้ร้องที่ 1 ได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำสั่งศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งให้ส่งสำนวนให้ศาลอุทธรณ์แผนกคดีชำนัญพิเศษพิจารณาต่อไป ส่วนผู้ร้องที่ 2 และที่ 3 ศาลล้มละลายกลางอนุญาตให้ขยายเวลาอุทธรณ์ออกไปถึงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2562 วันที่ 23 มกราคม 2562 ผู้ร้องที่ 1 ยื่นคำร้องขอถอนอุทธรณ์ ส่วนผู้ร้องที่ 2 และที่ 3 ยื่นคำร้องขอสละสิทธิยื่นอุทธรณ์คดีนี้จึงเป็นอันถึงที่สุดแล้ว และในเดือนมีนาคม 2562 ศาลล้มละลายกลางได้ออกหนังสือรับรองคดีถึงที่สุดแล้ว

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

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

ในระหว่างปี 2560 การร่วมค้าถูกฟ้องร้องในคดีแพ่งจากบุคคลธรรมดาคนหนึ่ง โดยฟ้องขอให้การร่วมค้าจดทะเบียนให้ใช้ทางเข้าออกเป็นภาระจำยอมโดยอายุความ หรือขอให้ศาลแพ่งพิพากษาให้ทางพิพาทเป็นทางสาธารณะ ซึ่งในเดือนมีนาคม 2561 ศาลแพ่งได้มีคำพิพากษาให้ยกฟ้องของกลุ่มบุคคลธรรมดาดังกล่าว และเมื่อเดือนมกราคม 2563 ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายืน (ยกฟ้อง) ตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น แต่อย่างไรก็ตาม บุคคลธรรมดาดังกล่าว ยังมีสิทธิยื่นฎีกาคัดค้านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ต่อศาลฎีกาต่อไป

ในระหว่างปี 2560 การร่วมค้าถูกฟ้องร้องในคดีอาญาจากบุคคลธรรมดาคนหนึ่ง โดยฟ้องในข้อหาบุกรุกทำให้เสียหาย ลักทรัพย์ ซึ่งในระหว่างปี 2561 ศาลอาญามีคำพิพากษายกฟ้องบุคคลธรรมดา ต่อมาในระหว่างปี 2562 บุคคลธรรมดาขอขยายระยะเวลาขึ้นอุทธรณ์ และศาลสั่งรับอุทธรณ์ของบุคคลธรรมดา ในเดือนเมษายน 2562 กลุ่มบริษัทได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์ต่อศาลและเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษายืน (ยกฟ้อง) ตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น แต่อย่างไรก็ตามบุคคลธรรมดาดังกล่าว ยังมีสิทธิยื่นฎีกาคัดค้านคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ต่อศาลฎีกาต่อไป

ข) ในระหว่างปี 2558 กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องในคดีแพ่งจากผู้ฟ้องซึ่งเป็นนิติบุคคลหนึ่ง (ผู้ฟ้อง) โดยฟ้องขอให้ชำระค่าเสียหายจากสัญญาเช่าและบริการเป็นจำนวนเงินประมาณ 193.2 ล้านบาท โดยศาลอุทธรณ์ได้มีคำพิพากษาในปี 2560 ให้กลุ่มบริษัทไม่ต้องชำระค่าเสียหายดังกล่าวแต่ให้คืนเงินประกันการเช่าและบริการพร้อมดอกเบี้ยจำนวนรวมประมาณ 2.7 ล้านบาทให้แก่ผู้ฟ้อง อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทและผู้ฟ้องได้ยื่นคำร้องขอฎีกาต่อศาลฎีกา ในปี 250 ต่อมาในเดือนเมษายน 2562 ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษายืนตามศาลอุทธรณ์ ซึ่งผลของคดีไม่มีผลกระทบที่เป็นสาระสำคัญต่อการเงินโดยรวม กลุ่มบริษัทได้ชำระเงินประกันการเช่าและบริการพร้อมดอกเบี้ยจำนวนรวมประมาณ 2.7 ล้านบาทให้แก่ผู้ฟ้อง คดีถือเป็นอันสิ้นสุดแล้ว

ค) ในระหว่างปี 2561 กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องในคดีแพ่งจากผู้ฟ้องซึ่งเป็นนิติบุคคลหนึ่ง (ผู้ฟ้อง) โดยฟ้องขอให้ชำระค่าเสียหายจากการผิดสัญญาก่อสร้างเป็นจำนวนเงินประมาณ 201.8 ล้านบาท ในเดือนกันยายน 2562 คู่ความทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความที่ศาลเรียบร้อยแล้ว คดีถือเป็นอันสิ้นสุดแล้ว

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

37 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 37.1 ในเดือนมกราคม 2563 บริษัทได้ต่ออายุสัญญาบริการกับบริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์สโตร์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อเป็นที่ปรึกษาในการบริหารงานและวางแผนนโยบายต่าง ๆ ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยมีระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามเงื่อนไขของสัญญาบริษัทต้องจ่ายค่าบริการรายเดือนในอัตราร้อยละ 0.55 ของฐานรายได้จากทรัพย์สินที่บริษัทเป็นผู้บริหารงาน ซึ่งประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและบริการรายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร และรายได้ค่าธรรมเนียมบริหารทรัพย์สิน ทั้งนี้ค่าบริการสูงสุดตลอดระยะเวลาสัญญาไม่เกิน 784.3 ล้านบาท
- 37.2 ในเดือนมกราคม 2563 บริษัทได้แจ้งการชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลือของหุ้นสามัญในบริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้าระหว่างบริษัท รัชดา แอสเซท โฮลดิ้งส์ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม) กับบริษัท บีทีเอส กรุ๊ปโฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 50 : 50 ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นและสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามหมายเหตุข้อ 13
- 37.3 ในเดือนมกราคม 2563 บริษัทได้ออกตั๋วแลกเงินอายุ 2 เดือน มูลค่ารวม 3,000 ล้านบาท และครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนมีนาคม 2563
- 37.4 ในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินกับกองทุนรวมธุรกิจไทย 4 (“ผู้ให้เช่าช่วง”) เป็นระยะเวลา 12 ปี 11 เดือน สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2575 ตามเงื่อนไขของสัญญา บริษัทต้องจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าหรือจะต้องจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี เป็นจำนวนเงินรวม 17,328 ล้านบาท สัญญาเช่าช่วงสามารถต่ออายุไปได้อีกตามระยะเวลาสัญญาเช่าหลัก เป็นระยะเวลา 8 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2583
- 37.5 เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาคารสำนักงานจีแลนด์ (“กองทรัสต์ GLANDRT”) ได้มีมติอนุมัติดังนี้
- ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.2078 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 103.85 ล้านบาท ผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 12 มีนาคม 2563

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

- ให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 3.9040 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,951.10 ล้านบาท ผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 12 มีนาคม 2563
- ให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ ในอัตรา 9.1200 บาทต่อหน่วยทรัสต์ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 4,557.89 ล้านบาท ผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 12 มีนาคม 2563
- ได้พิจารณากำหนดวันขึ้นเครื่องหมายเพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ GLANDRT ที่มีสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ CPNREIT (XB) โดยกำหนดให้เป็นวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2563 และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียน เพื่อกำหนดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ GLANDRT ที่มีสิทธิการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมโดยกำหนดให้เป็นวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2563

37.6 ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2563 คณะกรรมการมีมติดังนี้

- อนุมัติโครงการซื้อหุ้นคืนเพื่อบริหารทางการเงิน โดยจำนวนหุ้นที่จะซื้อคืนไม่เกิน 77 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 1.7 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ในวงเงินไม่เกิน 5,000 ล้านบาท โดยเป็นการซื้อในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ระหว่างวันที่ 6 มีนาคม 2563 - 5 กันยายน 2563
- มีมติให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานประจำปี 2562 ในอัตราหุ้นละ 1.30 บาท โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อสิทธิในการรับเงินปันผลในวันที่ 1 เมษายน 2563

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

38 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งเกี่ยวกับการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และคาดว่าจะมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ เมื่อนำมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก และจะมีผลบังคับใช้กับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มีดังต่อไปนี้

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

* มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน

(ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินนี้ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับนิยามสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ตลอดจนการรับรู้ การวัดมูลค่า การด้อยค่าและการตัดรายการ รวมถึงหลักการบัญชีของอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชีและแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ขณะนี้ผู้บริหารกำลังพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินเป็นครั้งแรกต่องบการเงินกลุ่มของบริษัท

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ได้นำเสนอวิธีการบัญชีเดียวสำหรับผู้เช่า โดยผู้เช่าต้องรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ซึ่งยกเว้นการรับรู้รายการสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นและสินทรัพย์อ้างอิงที่มีมูลค่าต่ำ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าดำเนินงาน ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสัญญาได้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ซึ่งไม่ได้คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีจำนวน 68,418 ล้านบาท และ 26,543 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนการบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่แตกต่างจากมาตรฐานการบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน กล่าวคือ ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันถูกยกเลิกไป

ขณะนี้ผู้บริหารกำลังพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินในงวดแรกที่ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวข้างต้น

39 การจัดประเภทรายการใหม่

	2561					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนจัดประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่	หลังจัดประเภทใหม่	ก่อนจัดประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่	หลังจัดประเภทใหม่
			(พันบาท)			
งบแสดงฐานะการเงิน						
เจ้าหนี้การค้า	(2,123,681)	341,227	(1,782,454)	-	-	-
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	(2,930,778)	(341,227)	(3,272,005)	-	-	-
ประมาณการหนี้สิน						
หมุนเวียนสำหรับ						
ผลประโยชน์พนักงาน	(30,366)	30,366	-	(24,953)	24,953	-
ประมาณการหนี้สิน						
ไม่หมุนเวียนสำหรับ						
ผลประโยชน์พนักงาน	(430,964)	(30,366)	(461,330)	(339,330)	(24,953)	(364,283)
		-			-	

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	2561					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนจัด ประเภทใหม่	จัดประเภท ใหม่	หลังจัด ประเภทใหม่ (พันบาท)	ก่อนจัด ประเภทใหม่	จัดประเภท ใหม่	หลังจัด ประเภทใหม่
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ						
รายได้จากการให้เช่า และบริการ	(28,068,405)	(957,450)	(29,025,855)	(14,835,883)	(445,502)	(15,281,385)
รายได้จากการขายอาหาร และเครื่องดื่ม	(1,849,088)	1,849,088	-	(666,542)	666,542	-
รายได้จากการให้บริการ ศูนย์อาหาร	-	(733,018)	(733,018)	-	(260,517)	(260,517)
รายได้อื่น	(2,570,529)	957,450	(1,613,079)	(2,122,117)	445,502	(1,676,615)
ต้นทุนอาหารและ เครื่องดื่ม	1,448,220	(1,448,220)	-	518,936	(518,936)	-
ต้นทุนจากการให้บริการ ศูนย์อาหาร		332,150	332,150		112,911	112,911
		<u>-</u>			<u>-</u>	

การจัดประเภทรายการใหม่นี้ เนื่องจากผู้บริหารเห็นว่ามีความเหมาะสมกับธุรกิจของกลุ่มบริษัทมากกว่า

คำตอบแทนผู้สอบบัญชี

คำตอบแทนจากการสอบบัญชี

ในปี 2562 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่สำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด เป็นจำนวนเงินรวม 11,465,000 บาท

ค่าบริการอื่น

ไม่มี



สิ่งพิมพ์นี้ พิมพ์ด้วยกระดาษรีไซเคิล
ใช้หมึกพิมพ์ที่ปลอดภัย และกระบวนการผลิต
ที่รักษาสิ่งแวดล้อม ลดการปล่อย CO₂
เทียบเท่ากับการปิดไฟ 229 ดวงใน 1 วัน



CENTRAL PATTANA

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ชั้นที่ 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

