

CENTRAL PATTANA

IMAGINING
BETTER FUTURES
FOR ALL

45

YEARS OF
BETTER FUTURES

รายงานทางการเงิน 2567
(56-1 One Report)



Member of
**Dow Jones
Best-in-Class Indices**
Powered by the S&P Global CSA

S&P Global
Central Pattana Public Company
Limited
Real Estate Management &
Development
Top 5%
Corporate Sustainability
Assessment (CSA) 2020 Score
No.100 | 1000000

No.1 Real Estate Developer
in Sustainability Globally.

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

สถานที่ตั้ง	ชั้น 32 อาคารเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศเศส เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย
โทรศัพท์	+66 (0) 2667 5555
เว็บไซต์ของบริษัท	www.centralpattana.co.th
เลขทะเบียนบริษัท	0107537002443
ก่อตั้ง	วันที่ 17 มิถุนายน 2523
จดทะเบียนและทำการซื้อขายใน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	วันที่ 1 มีนาคม 2538
สอบถามข้อมูล	เลขานุการบริษัท โทรศัพท์: +66 (0) 2667 5555 ต่อ 1665 1682 1684 1685 และ 1687 อีเมล : co.secretary@centralpattana.co.th นักลงทุนสัมพันธ์ โทรศัพท์ : +66 (0) 2667 5555 ต่อ 1614 และ 1632 อีเมล : ir@centralpattana.co.th
การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น	การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 จะจัดขึ้นในวันที่ 29 เมษายน 2568 เวลา 14.00 น. โดยจัดประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-AGM)

CENTRALPATTANA

สารบัญ

05 รายงานความรับผิดชอบของ
คณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

06 รายงานของผู้สอบบัญชี
รับอนุญาต

12 งบการเงิน

25 หมายเหตุประกอบงบการเงิน

รายงานความรับผิดชอบของ คณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินรวมของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินโดยเลือกใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ และใช้ดุลยพินิจอย่างระมัดระวังและประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดทำ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

คณะกรรมการได้จัดให้มีและดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างมีเหตุผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สิน และเพื่อให้ทราบจุดอ่อนเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังที่มีสาระสำคัญ

ในการนี้คณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ เป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ เกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว

คณะกรรมการมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจ และสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างมีเหตุผลต่อความเชื่อถือได้ของงบการเงินรวมของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

นายสุกฤษธรม จิราธิวัฒน์

ประธานกรรมการ

นางสาววัลยา จิราธิวัฒน์

กรรมการ

กรรมการผู้จัดการใหญ่

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และของเฉพาะบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ตามลำดับ ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีและข้อมูลอธิบายอื่นที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่นๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การรับรู้รายได้	
อ้างอิงหมายเหตุ 3 (ค) และ 22 ของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
รายได้จากการให้เช่าและการให้บริการเป็นบัญชีที่มีจำนวนเงินที่เป็นสาระสำคัญในงบการเงิน รายได้ดังกล่าวขึ้นอยู่กับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีจำนวนมาก ซึ่งมีความหลากหลายของข้อตกลงและเงื่อนไขในแต่ละสัญญา รวมถึงการให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการแก่ผู้เช่า ดังนั้นความถูกต้องและครบถ้วนของการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง - การทำความเข้าใจเกี่ยวกับกระบวนการรับรู้รายได้โดยการสอบถามผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง และอ่านตัวอย่างสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เพื่อทำความเข้าใจข้อตกลงและเงื่อนไขที่สำคัญ เพื่อช่วยในการระบุความเสี่ยงจากการรับรู้รายได้ที่ไม่เหมาะสมที่เกี่ยวข้องกับรายได้ประเภทต่าง ๆ - การทดสอบการควบคุมภายในของระบบบัญชีรายได้ รวมถึงการควบคุมหลักที่ควบคุมด้วยบุคคลากร ซึ่งได้แก่ การควบคุมการอนุมัติสัญญาเช่าและเงื่อนไขของสัญญาเช่าและการบันทึกข้อมูลเหล่านี้เข้าสู่ระบบบัญชี การควบคุมในการออกใบแจ้งหนี้และขั้นตอนการรับชำระเงิน การควบคุมการอนุมัติ การให้ส่วนลดค่าเช่าและการออกใบลดหนี้ - การทดสอบการควบคุมด้วยระบบสารสนเทศ ที่เกี่ยวกับกระบวนการรับรู้รายได้ด้วยความช่วยเหลือของผู้เชี่ยวชาญด้านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของเคพีเอ็มจี ซึ่งทำการทดสอบการควบคุมระบบงานของการกำหนดราคาค่าเช่า ระบบงานของการออกใบแจ้งหนี้ และการเชื่อมโยงข้อมูลไปยังการบันทึกบัญชีรับรู้รายได้

การรับรู้รายได้	
อ้างอิงหมายเหตุ 3 (ค) และ 22 ของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
	- การสุ่มทดสอบการบันทึกรายได้จากการให้เช่าและการให้บริการ โดยเปรียบเทียบกับข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่า กับเอกสารที่เกี่ยวข้องตลอดจนการให้ส่วนลด ทดสอบการคำนวณ การรับชำระเงิน และ
	- การประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูล ให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลและขอให้ทำการแก้ไข

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(วรรณพร จงพิริเดชานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

28 กุมภาพันธ์ 2568

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบฐานะการเงิน

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
		2567	2566	2567	2566
(บาท)					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	3,351,012,892	3,168,527,544	1,867,796,012	1,968,150,434
ลูกหนี้การค้า	4, 6	1,404,193,192	2,217,131,443	906,221,715	1,464,589,409
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	4	2,213,663,214	1,760,247,833	1,964,977,876	1,772,300,810
ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	4, 30	12,211,517,486	27,320,466	258,958	3,057,585
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	7, 16	17,162,958,691	16,432,026,018	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	466,322,204	49,801,667	2,176,268,080	806,488,892
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	28	1,941,374,436	1,890,873,705	103,543,200	3,130,000
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		38,751,042,115	25,545,928,676	7,019,065,841	6,017,717,130
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	16	1,000,000	1,000,000	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	28	5,622,769,187	4,795,810,755	1,635,843,515	1,311,650,585
เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวม	9	-	-	34,232,884,997	32,307,884,997
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	8	15,153,730,957	8,550,976,244	14,852,417,703	9,361,581,038
เงินลงทุนในการร่วมค้า	8	33,011,336,669	32,571,530,779	5,838,713,110	5,840,753,110
ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	4, 30	10,623,005,073	20,980,434,402	-	258,958
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	405,663,494	1,159,942,169	68,354,460,612	67,587,854,693
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4, 11, 16	187,118,730,225	170,975,918,512	92,812,101,934	84,612,541,930
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	12	4,857,074,121	4,821,628,622	617,097,179	487,810,081
ค่าความนิยม	14	1,290,875,152	1,290,875,152	-	-
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	25	3,627,132,626	3,515,920,829	2,487,292,714	2,292,880,751
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4, 15	3,773,683,223	5,662,757,884	446,757,728	1,016,306,966
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		265,485,000,727	254,326,795,348	221,277,569,492	204,819,523,109
รวมสินทรัพย์		304,236,042,842	279,872,724,024	228,296,635,333	210,837,240,239

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบฐานะการเงิน

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
		2567	2566	2567	2566
(บาท)					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	16	3,050,000,000	13,500,000,000	2,050,000,000	12,150,000,000
เจ้าหนี้การค้า	4	1,341,943,087	1,485,392,884	594,140,224	537,097,380
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	4, 17	7,457,073,695	7,060,406,713	4,319,069,381	3,677,817,481
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4	5,679,995,583	2,669,213,689	2,380,460,704	2,334,851,145
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4, 16	530,753,458	472,060,631	18,140,347,518	16,137,617,179
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16	14,275,796,162	23,027,128,643	12,976,896,162	20,402,022,343
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	4, 30	2,638,229,196	1,857,794,434	996,906,671	265,818,459
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		948,531,615	1,285,539,714	336,167,528	394,552,976
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง		2,361,305,747	2,510,676,248	799,213,480	1,513,329,540
รวมหนี้สินหมุนเวียน		38,283,628,543	53,868,212,956	42,593,201,668	57,413,106,503
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4, 16	103,203,190	953,640,312	5,070,621,357	5,620,713,545
เงินกู้ยืมระยะยาว	16	51,549,579,485	38,808,488,268	48,985,339,852	38,381,588,268
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4	51,427,192,316	43,893,892,167	40,224,469,126	30,139,148,435
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	25	3,670,035,637	3,593,404,169	-	-
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	4, 30	37,143,745,874	27,396,408,106	14,847,375,925	3,913,491,649
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	4	9,834,980,180	9,397,192,356	5,992,613,852	5,542,039,798
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	18	1,433,163,118	999,995,756	1,173,982,075	739,321,105
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ		370,163,980	351,090,682	328,079,817	314,949,909
เงินประกันการทำสัญญาเช่า	4	574,162,007	16,331,684	16,032,144	16,032,144
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		17,206,318	12,330,767	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		156,123,432,105	125,422,774,267	116,638,514,148	84,667,284,853
รวมหนี้สิน		194,407,060,648	179,290,987,223	159,231,715,816	142,080,391,356

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบฐานะการเงิน

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		2567	2566	2567	2566
		(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	19	8,558,557,850	8,558,557,850	8,558,557,850	8,558,557,850
ส่วนเกินทุนหุ้นทุนซื้อคืน	20	396,053,381	396,053,381	396,053,381	396,053,381
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย	21	224,400,000	224,400,000	224,400,000	224,400,000
ยังไม่ได้จัดสรร		89,052,819,159	80,687,081,676	57,928,656,769	57,609,778,917
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	21	105,787,303	162,811,690	(286,748,483)	(275,941,265)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		100,581,617,693	92,272,904,597	69,064,919,517	68,756,848,883
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	10	9,247,364,501	8,308,832,204	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		109,828,982,194	100,581,736,801	69,064,919,517	68,756,848,883
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		304,236,042,842	279,872,724,024	228,296,635,333	210,837,240,239

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หมายเหตุ	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566	2567	2566
	(บาท)			
รายได้				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	4, 22	41,988,632,881	38,224,238,487	25,754,672,061
รายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรม	22	1,964,909,351	1,554,451,071	-
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	22	6,230,612,773	5,834,726,822	-
รายได้จากการลงทุน	4	2,006,977,280	1,547,024,220	4,291,062,690
รายได้อื่น	4, 8, 23	1,658,551,178	1,176,402,865	2,385,354,326
รวมรายได้		53,849,683,463	48,336,843,465	32,431,089,077
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	4	17,864,246,142	17,155,758,150	11,636,542,549
ต้นทุนจากการประกอบกิจการ โรงแรม		649,977,437	525,769,527	-
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		4,077,694,040	3,827,477,481	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4	8,692,637,003	7,725,893,388	5,534,737,122
รวมค่าใช้จ่าย		31,284,554,622	29,234,898,546	17,171,279,671
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		22,565,128,841	19,101,944,919	15,259,809,406
กลับรายการจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	4, 6	178,151	71,055,533	1,740,424
ต้นทุนทางการเงิน	4	(3,718,426,220)	(2,612,976,293)	(4,692,339,939)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า และบริษัทร่วม ที่ชั่ววิสัยได้เสีย	8	1,795,358,451	2,133,134,197	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้		20,642,239,223	18,693,158,356	10,569,209,891
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	25	(3,684,005,281)	(3,460,587,532)	(1,864,022,520)
กำไรสำหรับปี		16,958,233,942	15,232,570,824	8,705,187,371

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
		วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
หมายเหตุ		2567	2566	2567	2566
		(บาท)			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่าทางการเงิน		(60,652,072)	53,610,914	-	-
ผลขาดทุนจากการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสด	25	(228,301,881)	(27,949,273)	(228,301,881)	(27,949,273)
ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของการร่วมค้า					
ตามวิธีส่วนได้เสีย	8	(89,816,081)	-	-	-
รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ใน					
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		(378,770,034)	25,661,641	(228,301,881)	(27,949,273)
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้					
วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	25	306,969,546	(264,423,532)	217,494,663	(321,009,043)
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของ					
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	25	(285,069,115)	(7,184,620)	(308,069,971)	-
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ใน					
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		21,900,431	(271,608,152)	(90,575,308)	(321,009,043)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		(356,869,603)	(245,946,511)	(318,877,189)	(348,958,316)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		16,601,364,339	14,986,624,313	8,386,310,182	7,239,004,401
การแบ่งปันกำไร					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		16,729,046,196	15,061,622,511	8,705,187,371	7,587,962,717
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	10	229,187,746	170,948,313	-	-
กำไรสำหรับปี		16,958,233,942	15,232,570,824	8,705,187,371	7,587,962,717
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		16,386,952,694	14,782,108,204	8,386,310,182	7,239,004,401
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		214,411,645	204,516,109	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		16,601,364,339	14,986,624,313	8,386,310,182	7,239,004,401
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	26	3.73	3.36	1.94	1.69

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบการเงินปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
กำไรสะสม				องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุน		ทุนสำรอง	ซึ่งไม่ได้จัดสรร	สำรอง	สำรอง	การเปลี่ยนแปลง	องค์ประกอบอื่นของ	รวม	
ที่ออกและชำระแล้ว		ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ส่วนเกินหุ้น	ส่วนเกินหุ้น	ส่วนเกินหุ้น	ส่วนเกินหุ้น	ส่วนเกินหุ้น	รวม	
หมายเหตุ		ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ส่วนเกินหุ้น	ส่วนเกินหุ้น	ส่วนเกินหุ้น	ส่วนเกินหุ้น	ส่วนเกินหุ้น	รวม	
		2,244,000,000	8,558,557,850	396,053,381	224,400,000	57,609,778,917	14,437,599	(275,941,265)	68,756,848,883
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าสู่ส่วนของผู้ถือหุ้น									
การซื้อตราสารทุนใหม่จากผู้ถือหุ้น									
เงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท									
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าสู่ส่วนของผู้ถือหุ้น									
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี									
กำไร									
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น									
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567									

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566	2567	2566
	(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับปี	16,958,233,942	15,232,570,824	8,705,187,371	7,587,962,717
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อการขายลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	4,077,694,040	3,827,477,481	-	-
ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย และผลขาดทุนจากการด้อยค่า	9,207,675,065	8,545,926,752	5,858,694,933	5,355,529,943
รายได้จากการลงทุน	(2,006,977,280)	(1,547,024,220)	(4,291,062,690)	(3,860,702,194)
ต้นทุนทางการเงิน	3,718,426,220	2,612,976,293	4,692,339,939	3,220,071,471
กลับรายการจากการด้อยค่าด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(178,151)	(71,055,533)	(1,740,424)	(6,907,497)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	20,429,190	21,910,549	14,073,077	3,851,288
กำไรจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(1,641,465)	(8,336,029)	(1,641,465)	(7,717,413)
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(7,310,681)	-	(3,374,725)	-
กำไรจากการขายสินทรัพย์	(80,039,180)	(21,719,386)	(5,961,561)	(2,136,557)
รับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(2,496,036,329)	(1,949,343,507)	(835,281,071)	(270,145,489)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	117,792,034	114,117,195	84,534,193	81,953,322
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	(1,795,358,451)	(2,133,134,197)	-	-
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	14,342,942	(38,654,148)	-	-
(กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลง				
มูลค่าเครื่องมือทางการเงิน	3,659,120	(10,001,569)	12,172,089	758,441
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	3,684,005,281	3,460,587,532	1,864,022,520	1,525,674,926
	31,414,716,297	28,036,298,037	16,091,962,186	13,628,192,958

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566	2567	2566
	(บาท)			
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้า	813,116,402	768,978,393	560,108,118	296,670,376
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(376,440,898)	40,141,765	(192,677,066)	431,346,389
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(3,984,459,125)	(5,867,964,976)	-	-
ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	47,030,834	43,664,138	3,057,585	2,967,331
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(2,345,724,430)	(57,633,262)	(32,945,795)	17,726,220
เจ้าหนี้การค้า	(548,761,767)	(460,616,152)	57,042,844	135,572,919
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	410,266,791	593,502,355	780,649,718	(78,098,266)
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	13,023,808,859	478,949,848	12,500,253,559	150,718,637
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	437,787,824	720,296,460	450,574,054	509,112,941
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(40,961,067)	(43,539,138)	(34,960,687)	(12,752,133)
เงินประกันการทำสัญญาเช่า	557,830,323	15,624,322	-	16,032,144
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4,875,551	4,120,974	-	-
กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน	39,413,085,594	24,271,822,764	30,183,064,516	15,097,489,516
ภาษีเงินได้รับคืน	611,677,138	70,718,082	559,018,822	-
ภาษีเงินได้จ่าย	(3,960,111,787)	(3,154,328,965)	(2,037,100,608)	(1,514,020,846)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	36,064,650,945	21,188,211,881	28,704,982,730	13,583,468,670

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566	2567	2566
	(บาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ดอกเบี้ยรับ	164,960,323	58,879,530	1,671,627,905	1,151,145,523
เงินปันผลรับ	1,475,917,435	1,213,531,912	2,159,757,718	2,216,525,752
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(48,506,179)	995,925,040	(98,749,201)	877,852,777
เงินจ่ายสุทธิซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม	(6,941,654,497)	-	(7,513,513,150)	-
เงินสดรับจากการขายและลดทุนเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	297,609,406	76,329,967	103,091,210	37,586,984
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(430,075,629)	(1,896,457,921)	(38,246,250)	(15,129)
เงินสดจ่ายให้ผู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(483,695,325)	(103,541,075)	(20,013,670,154)	(17,224,399,641)
เงินสดรับชำระคืนเงินให้ผู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	786,981,000	-	17,653,066,053	14,945,228,049
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(8,173,715,479)	(9,537,568,256)	(2,946,411,845)	(3,724,006,355)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์	(713,847,642)	(1,289,716,308)	(263,612,680)	(153,952,099)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,196,773)	(487,814)	(300,000)	(138,527)
เงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(934,501,055)	(723,038,006)	(193,411,594)	(501,011,503)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	119,006,179	2,372,279,895	213,636,812	84,158,453
เงินสดจ่ายชำระเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	(762,866,349)	(853,617,391)	(1,067,741,521)	(385,393,944)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(15,645,584,585)	(9,687,480,427)	(10,334,476,697)	(2,676,419,660)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนที่ได้จากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	825,000,000	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(2,115,808,035)	(1,438,579,436)	(2,953,399,330)	(2,222,228,387)
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	(8,179,118,946)	(5,181,912,981)	(8,078,239,548)	(5,140,990,501)
เงินสดที่จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(3,380,130,794)	(3,093,651,244)	(2,564,335,122)	(2,294,971,612)
เงินสดรับจากการขายหุ้นทุนซื้อคืน	-	1,157,269,408	-	1,157,269,408
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	39,375,000	15,000,000	7,653,557,302	6,367,134,865
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(853,500,000)	(42,000,000)	(5,531,392,613)	(5,864,074,893)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้	47,330,000,000	58,240,000,000	45,530,000,000	56,300,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้	(53,865,917,810)	(61,331,942,428)	(52,527,051,144)	(59,342,042,428)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(20,200,100,585)	(11,675,816,681)	(18,470,860,455)	(11,039,903,548)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566	2567	2566
	(บาท)			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิก่อนผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยน	218,965,775	(175,085,227)	(100,354,422)	(132,854,538)
ผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนที่มีต่อเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	(36,480,427)	97,417,331	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	182,485,348	(77,667,896)	(100,354,422)	(132,854,538)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 1 มกราคม	3,168,527,544	3,246,195,440	1,968,150,434	2,101,004,972
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 31 ธันวาคม	3,351,012,892	3,168,527,544	1,867,796,012	1,968,150,434
รายการที่ไม่กระทบเงินสด				
ลูกหนี้ค้างชำระจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	64,994,160	64,994,160	64,994,160	64,994,160
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่ยังไม่ได้ชำระเงิน	1,567,371,645	2,341,118,363	483,011,167	1,712,560,049
เจ้าหนี้การค้าจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายที่ยังไม่ได้ชำระเงิน	376,663,047	472,936,040	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ข้อมูลทั่วไป
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ
4	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
5	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
6	ลูกหนี้การค้า
7	อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย
8	เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า
9	เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวม
10	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
11	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
12	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
13	สัญญาเช่า
14	ค่าความนิยม
15	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น
16	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
17	เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น
18	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
19	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น
20	หุ้นทุนซื้อคืน
21	สำรอง
22	ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
23	รายได้อื่น
24	ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ
25	ภาษีเงินได้
26	กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน
27	เงินปันผล
28	เครื่องมือทางการเงิน
29	การบริหารจัดการทุน
30	การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
31	ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
32	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568

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 2567 และ 2566 ได้เปิดเผยเพิ่มเติมไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 4, 8 และ 9 และมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการจัดตั้ง	บริษัทถือหุ้นร้อยละ	
			2567	2566 (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 เรือลัดดี จำกัด (อยู่ระหว่างชำระบัญชี)	(2) (6) (7)	ไทย	-	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา รัตนธิเบศร์ จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ดโอเวนัว 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 เรซซิเด็นซ์ จำกัด	(10)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(1) (2) (4)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น โกบอล จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	93.3	93.3

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการจัดตั้ง	บริษัทถือหุ้นร้อยละ	
			2567	2566
			(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 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	(7)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา กรีน โกรท จำกัด				
(เดิมชื่อ บริษัท ซีพีเอ็น เรซซิเดนซ์ ขอนแก่น จำกัด)	(2)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท สวนลุม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1)	ไทย	85.0	85.0
บริษัท พระราม 4 เดเวลอปเม้นท์ จำกัด	(6)	ไทย	90.0	90.0
บริษัท ศาลาแดง พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด	(11)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท คาราส์เบอร์ จำกัด	(6)	ไทย	65.0	65.0
บริษัท ซีพีเอ็น พัทยา โฮเทล จำกัด	(7)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ชนาคูณ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น วิลเลจ จำกัด	(1)	ไทย	70.0	70.0
บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด	(1)	ไทย	50.0	50.0
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไลฟ์ จำกัด	(2)	ไทย	100.0	100.0
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา ไนน์ สแควร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	4.4	4.4
	(1) (2) (3) (4)			
บริษัท บางนา เซ็นทรัล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(5) (9)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท โกบอล รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์ อินเวสเม้นท์ ลิมิเตด	(6)	ฮ่องกง	100.0	100.0
บริษัท ซีพีเอ็น คอมเพล็กซ์ จำกัด	(6)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ซีพีเอ็น ซิตี้ จำกัด	(6)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท ซี.เอส. ซิตี้ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท โกบอล รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ แอนด์	(12)	ไทย	100.0	100.0

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศ ที่กิจการจัดตั้ง	บริษัทถือหุ้นร้อยละ	
			2567	2566
			(ร้อยละ)	
บริษัทย่อยทางอ้อม (ต่อ)				
CPN Ventures Sdn. Bhd.	(8)	มาเลเซีย	100.0	100.0
Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd.	(6)	มาเลเซีย	60.0	60.0
	(1) (2) (3) (4)			
บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	(8)	ไทย	67.5	67.5
บริษัท เบ็ล ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด	(1) (10)	ไทย	79.6	79.6
บริษัท เบ็ล แอสเซทส์ จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท สเตอริ่ง อีคิวตี้ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเมนต์ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด	(1)	ไทย	93.1	93.1
บริษัท พระราม 9 สแควร์ โฮเทล จำกัด	(7)	ไทย	99.9	99.9
บริษัท รัชดา แอสเซทส์ โฮลดิ้ง จำกัด	(6)	ไทย	100.0	100.0
Chipper Global Limited	(6)	บริติชเวอร์จิน	100.0	100.0
บริษัท เบย์วอเตอร์ จำกัด	(1)	ไทย	50.0	50.0
บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)	(1) (2)	ไทย	99.7	99.7
บริษัท เพชรเกษม พาวเวอร์ เซ็นเตอร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	74.0	74.0
บริษัท เอกมัย โลฟิสไต์ เซ็นเตอร์ จำกัด	(1) (2)	ไทย	51.0	51.0
บริษัท สยามฟิวเจอร์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1) (2)	ไทย	100.0	100.0
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	(1)	ไทย	50.0	50.0
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเมนต์ จำกัด	(2)	ไทย	50.0	50.0
บริษัท พฤษชาติ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	(1)	ไทย	100.0	100.0
CPN Global Vietnam Co., Ltd.	(6)	เวียดนาม	100.0	100.0
บริษัท ฟิโนมินอน ตรีเอชั่น จำกัด	(5)	ไทย	100.0	-
กองทุนรวม				
กองทุนรวมธุรกิจไทย 4	(6)	ไทย	100.0	100.0

ลักษณะธุรกิจ

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

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง งบการเงินนี้นำเสนอเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท นโยบายการบัญชีที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3 ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน โดยกลุ่มบริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญเรื่อง มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่องภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่เกิดจากรายการเดียวกันตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 จากการปรับปรุงดังกล่าวกลุ่มบริษัทรับรู้รายการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินตามสัญญาเช่าและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้แยกจากกัน อย่างไรก็ตามการรับรู้รายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อฐานะการเงิน เนื่องจากยอดคงเหลือเข้าเงื่อนไขการหักกลบกักรายการของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 และการปรับปรุงดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกำไรสะสมยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 ทั้งนี้ ผลกระทบที่สำคัญต่อกลุ่มบริษัทเป็นการเปิดเผยข้อมูลสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่รับรู้ (ดูหมายเหตุข้อ 25)

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า "กลุ่มบริษัท") และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารใช้วิจารณญาณ การประมาณการและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินซึ่งเปิดเผยในหมายเหตุแต่ละข้อจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงทันทีเป็นต้นไป

3 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

(ก) เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า "กลุ่มบริษัท") และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้า งบการเงินของบริษัทย่อยได้รวมอยู่ในงบการเงินรวมนับแต่วันที่มีการควบคุมจนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุดลง

ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทที่ไม่ทำให้กลุ่มบริษัทสูญเสียอำนาจการควบคุม ผลต่างระหว่างส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีการปรับปรุงแล้วและมูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนที่จ่ายหรือรับจากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมโดยอำนาจควบคุมไม่เปลี่ยนแปลงรับรู้เป็นส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่าทุนอื่นในส่วนของผู้เจ้าของ

เมื่อกลุ่มบริษัทสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์และหนี้สิน ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมและส่วนประกอบอื่นในส่วนของผู้เจ้าของที่เกี่ยวข้องกับบริษัทย่อยนั้น ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเดิมที่ยังคงเหลืออยู่ให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่สูญเสียการควบคุม

กลุ่มบริษัทมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญหรือการควบคุมร่วมในผู้ได้รับการลงทุนตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 8 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าในงบการเงินรวม ด้วยวิธีส่วนได้เสีย จนถึงวันที่ความมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญ หรือการควบคุมร่วมสิ้นสุดลง โดยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุนซึ่งรวมถึงต้นทุนการทำรายการภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท จะถูกบันทึกในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่ม รวมถึงรายได้หรือค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจาก รายการระหว่างกิจการในกลุ่ม ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวม ถ้าไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงซึ่งเป็นผลมาจาก รายการกับบริษัทร่วมและการร่วมค้ากันถูกตัดรายการกับเงินลงทุนเท่าที่กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกิจการที่ถูก ลงทุนนั้น ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงถูกตัดรายการในลักษณะเดียวกับกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง แต่เท่าที่เมื่อไม่มี หลักฐานการด้อยค่าเกิดขึ้น

การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ เมื่อกลุ่มบริษัทประเมินว่ากลุ่มของกิจกรรมและสินทรัพย์ที่ ซื้อมานั้นเข้านิยามธุรกิจและอำนาจในการควบคุมได้ถูกโอนมาให้กลุ่มบริษัท ยกเว้นกรณีการรวมธุรกิจภายใต้การ ควบคุมเดียวกัน กลุ่มบริษัทเลือกใช้วิธีการทดสอบการกระจุกตัว (concentration test) ซึ่งเป็นการประเมินอย่างง่ายว่า กลุ่มของกิจกรรมและสินทรัพย์ที่ซื้อมานั้นไม่เป็นธุรกิจ

สิ่งตอบแทนที่โอนให้สำหรับการรวมธุรกิจและสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้มาวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ค่าความ นิยมที่เกิดขึ้นจะถูกทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี (ดูหมายเหตุข้อ 3(ก)) ถ้าไรจากการซื้อในราคาต่อรองรับรู้ใน กำไรหรือขาดทุนทันที ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้นวันแต่เป็นต้นทุนในการออกตรา สารหนี้หรือตราสารทุน สิ่งตอบแทนที่โอนให้ไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการสิ้นสุดความสัมพันธ์ของโครงการที่ มีอยู่เดิม ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที

สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันซื้อธุรกิจ สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่จัด ประเภทเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นจะไม่มี การวัดมูลค่าใหม่และการตัดรายการจะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้น สำหรับสิ่ง ตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายอื่นๆ จะวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ ทุกวันที่รายงาน การเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรมรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีการผูกพันในปัจจุบันซึ่ง เกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

หากการบันทึกบัญชีเมื่อเริ่มแรกสำหรับการรวมธุรกิจไม่เสร็จสมบูรณ์ภายในวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การ รวมธุรกิจเกิดขึ้น กลุ่มบริษัททำการประมาณการมูลค่าของรายการซึ่งข้อมูลทางบัญชียังไม่สมบูรณ์เพื่อรายงาน มูลค่าประมาณการดังกล่าวจะถูกปรับปรุง หรือรับรู้สินทรัพย์ หรือหนี้สินเพิ่มเติมในระหว่างช่วงระยะเวลาในการ วัดมูลค่า เพื่อสะท้อนผลของข้อมูลเพิ่มเติมที่ได้รับเกี่ยวกับข้อเท็จจริงและสถานการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อ ซึ่ง ข้อมูลดังกล่าวมีผลต่อการวัดมูลค่าของจำนวนต่างๆ ที่เคยรับรู้ไว้ ณ วันที่ซื้อ

ในการรวมธุรกิจที่ดำเนินการสำเร็จจากการทยอยซื้อ กลุ่มบริษัทต้องวัดมูลค่าส่วนได้เสียของเงินลงทุนที่กลุ่มบริษัทถืออยู่ในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นในกำไรหรือขาดทุนหรือในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นที่เกี่ยวข้อง มูลค่าของส่วนได้เสียในผู้ถูกซื้อก่อนการรวมธุรกิจที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกรับรู้เสมือนว่าได้ขายเงินลงทุนดังกล่าวออกไป

การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีเสมือนว่าเป็นวิธีการรวมส่วนได้เสีย โดยรับรู้สินทรัพย์และหนี้สินของธุรกิจที่ถูกซื้อด้วยมูลค่าตามบัญชีของธุรกิจดังกล่าวตามงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ในลำดับสูงสุด ณ วันที่เกิดรายการ ส่วนต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของธุรกิจที่ถูกนำมารวมดังกล่าวกับค่าตอบแทนที่จ่ายรับรู้เป็นส่วนเกินหรือส่วนขาดจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันในส่วนของผู้ถือหุ้นรายการส่วนเกินหรือส่วนขาดจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อมีการขายเงินลงทุนในธุรกิจที่ซื้อดังกล่าวไป ผลการดำเนินงานของธุรกิจที่ถูกซื้อจะรวมอยู่ในงบการเงินรวมของผู้ซื้อนับตั้งแต่วันที่ต้นงวดของงบการเงินเปรียบเทียบหรือวันที่ธุรกิจเหล่านั้นอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันแล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า จนถึงวันที่การควบคุมสิ้นสุด

(ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า เงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล กรณีที่บริษัทจำหน่ายเงินลงทุนบางส่วนต้นทุนเงินลงทุนคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก กำไรขาดทุนจากการขายเงินลงทุนบันทึกในกำไรหรือขาดทุน

(ค) เงินตราต่างประเทศ

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

ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนในงวดบัญชีนั้น ยกเว้นผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดขึ้นจากการแปลงค่าของรายการดังต่อไปนี้จะรับรู้เข้ากำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

- การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด เฉพาะส่วนที่มีประสิทธิภาพ

หน่วยงานในต่างประเทศ

สินทรัพย์และหนี้สินของหน่วยงานในต่างประเทศ รวมถึงค่าความนิยมและรายการปรับปรุงมูลค่าสุทธิธรรมที่เกิดขึ้นจากการซื้อหน่วยงานในต่างประเทศ แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่รายงาน รายได้และค่าใช้จ่ายของหน่วยงานในต่างประเทศ แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนที่ใกล้เคียงกับอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ

ผลต่างจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เกิดจากการแปลงค่า จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการแปลงค่าทางการเงินในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป ยกเว้นผลต่างจากการแปลงค่าที่ถูกปันส่วนให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

เมื่อหน่วยงานต่างประเทศถูกจำหน่ายส่วนได้เสียทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนที่ทำให้สูญเสียการควบคุม ความมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญ หรือการควบคุมร่วมกัน ผลสะสมของรายการแปลงค่าทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานต่างประเทศนั้นต้องถูกจัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุนโดยเป็นส่วนหนึ่งของกำไรขาดทุนจากการจำหน่าย หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายส่วนได้เสียในบริษัทย่อยเพียงบางส่วนแต่ยังคงมีการควบคุม ผลสะสมต้องถูกปันส่วนให้กับส่วนของผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม หากกลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้าเพียงบางส่วนโดยที่กลุ่มบริษัทยังคงมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญหรือการควบคุมร่วมอยู่ กลุ่มบริษัทต้องจัดประเภทยอดสะสมบางส่วนที่เกี่ยวข้องเป็นกำไรหรือขาดทุน

รายการที่เป็นตัวเงินที่เป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้กับหน่วยงานในต่างประเทศ ซึ่งรายการดังกล่าวมิได้คาดหมายว่าจะมีแผนการชำระหนี้หรือไม่มีความเป็นไปได้ว่าจะชำระเงินในอนาคตอันใกล้ กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจากรายการทางการเงินดังกล่าวจะถูกพิจารณาเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ และรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และแสดงเป็นรายการแปลงค่าทางการเงินในส่วนของผู้ถือหุ้น จนกว่ามีการจำหน่ายเงินลงทุนนั้นออกไป

(ง) เครื่องมือทางการเงิน

(ง.1) การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

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

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกจัดประเภทรายการตามการวัดมูลค่า ได้แก่ การวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์ทางการเงินจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ภายหลังการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกเว้นแต่กลุ่มบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงโมเดลธุรกิจในการบริหารสินทรัพย์ทางการเงิน ในกรณีดังกล่าวสินทรัพย์ทางการเงินที่ได้รับผลกระทบทั้งหมดจะถูกจัดประเภทรายการใหม่โดยทันทีเป็นต้นไปนับจากวันที่มีการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภท

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก หนี้สินทางการเงินจัดประเภทด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง หรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ดอกเบี้ยจ่าย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน และกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการ ตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ราคาทุนตัดจำหน่ายลดลงด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น รายได้ดอกเบี้ย กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการตัดรายการออกจากบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม รายได้ดอกเบี้ยคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง กำไรและขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนและผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน กำไรและขาดทุนสุทธิอื่นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อมีการตัดรายการออกจากบัญชีกำไรและขาดทุนสะสมที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน

เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นถูกวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม เงินปันผลรับรู้เป็นรายได้ในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล เว้นแต่เงินปันผลดังกล่าวเป็นการคืนทุนของเงินลงทุน กำไรและขาดทุนสุทธิอื่นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน

(ง.2) การตัดรายการออกจากบัญชีและการหักกลับ

กลุ่มบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือมีการโอนสิทธิในการรับกระแสเงินสดตามสัญญาในธุรกรรมซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ทางการเงินได้ถูกโอนหรือในกรณีที่กลุ่มบริษัท ไม่ได้ทั้งโอนหรือคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดและไม่ได้คงไว้ซึ่งการควบคุมในสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีเมื่อภาระผูกพันตามสัญญาสิ้นสุดลง ยกเลิก หรือหมดอายุ กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินออกจากบัญชีหากมีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและกระแสเงินสดจากการเปลี่ยนแปลงหนี้สินมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ โดยรับรู้หนี้สินทางการเงินใหม่ด้วยมูลค่ายุติธรรมที่สะท้อนเงื่อนไขที่เปลี่ยนแปลงแล้ว

ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่ได้รับหรือต้องจ่าย รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะหักกลับกันเพื่อรายงานในงบฐานะการเงินด้วยจำนวนสุทธิก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิบังคับใช้ตามกฎหมายในการหักกลับจำนวนเงินที่รับรู้และกลุ่มบริษัทตั้งใจที่จะชำระด้วยจำนวนเงินสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

(ง.3) อนุพันธ์

อนุพันธ์รับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม และวัดมูลค่ายุติธรรมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ผลกำไรหรือขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมใหม่จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที เว้นแต่อนุพันธ์นั้นถูกกำหนดเป็นเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยง กรณีดังกล่าวการรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจะขึ้นอยู่กับลักษณะของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง

(ง.4) การป้องกันความเสี่ยง

การป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด

เมื่ออนุพันธ์ถูกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด ส่วนที่มีประสิทธิผลของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอนุพันธ์จะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยง ส่วนที่มีประสิทธิผลที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะไม่เกินกว่าผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของรายการที่มีการป้องกันความเสี่ยง (โดยใช้มูลค่าปัจจุบัน) นับจากการเริ่มต้นของการป้องกันความเสี่ยง ส่วนที่ไม่มีประสิทธิผลจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทกำหนดให้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของราคาปัจจุบัน (Spot element) ของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าเป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงสำหรับความสัมพันธ์ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมขององค์ประกอบราคาล่วงหน้าของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าจะบันทึกแยกต่างหากเป็นต้นทุนการป้องกันความเสี่ยง รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสะสมไว้ในสำรองต้นทุนการป้องกันความเสี่ยง

เมื่อป้องกันความเสี่ยงรายการคาดการณ์ส่งผลให้เกิดการรับรู้รายการที่ไม่ใช่รายการทางการเงินในภายหลัง เช่น สินค้าคงเหลือ จำนวนเงินที่สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะนำไปรวมเป็นต้นทุนเมื่อเริ่มแรกของรายการที่ไม่ใช่รายการทางการเงินเมื่อรับรู้รายการดังกล่าว

สำหรับการป้องกันความเสี่ยงรายการคาดการณ์อื่น จำนวนเงินที่สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะได้รับการจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในงวดเดียวกันหรือระหว่างงวดที่กระแสเงินสดที่คาดการณ์ซึ่งได้รับการป้องกันความเสี่ยงกระทบกำไรหรือขาดทุน

เมื่อการป้องกันความเสี่ยงไม่เข้าเงื่อนไขของการบัญชีป้องกันความเสี่ยงอีกต่อไปหรือเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยง ถูกขาย หมดยุ อายุ ถูกยกเลิก หรือถูกใช้สิทธิ การบัญชีป้องกันความเสี่ยงจะถูกยกเลิกทันทีเป็นต้นไป เมื่อการบัญชีป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดถูกยกเลิก จำนวนเงินที่สะสมในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะยังคงอยู่ในส่วนของเจ้าของจนกระทั่งมีการรับรู้รายการที่ไม่ใช่ตัวเงินจากรายการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว จำนวนเงินที่สะสมดังกล่าวจะรวมเป็นต้นทุนในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของรายการที่ไม่ใช่ตัวเงิน สำหรับการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดอื่น จำนวนเงินที่สะสมจะถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในงวดเดียวกันหรือระหว่างงวดที่กระแสเงินสดในอนาคตที่คาดการณ์ซึ่งได้รับการป้องกันความเสี่ยงกระทบกำไรหรือขาดทุน

หากกระแสเงินสดในอนาคตที่มีการป้องกันความเสี่ยงมีการคาดการณ์ว่าจะไม่เกิดขึ้นอีกต่อไป จำนวนเงินที่สะสมไว้ในสำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดจะได้รับการจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนทันที

(ง.5) การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิตนับแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต ซึ่งกรณีดังกล่าวจะวัดค่าเพื่อผลขาดทุนด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตด้วยความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนัก โดยพิจารณาถึงการคาดการณ์ในอนาคตประกอบกับประสบการณ์ในอดีต ซึ่งคำนวณโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่คาดว่าจะไม่ได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจะรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำด้วยผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหากเกินกำหนดชำระมากกว่า 90 วัน มีการเปลี่ยนแปลงของอันดับความน่าเชื่อถือที่ลดระดับลงอย่างมีนัยสำคัญ มีการดำเนินงานที่ถดถอยอย่างมีนัยสำคัญของลูกหนี้ หรือมีการเปลี่ยนแปลงหรือคาดการณ์การเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี ตลาด สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจหรือกฎหมายที่ส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของลูกหนี้ในการจ่ายชำระภาระผูกพันให้กับกลุ่มบริษัท

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินจะเกิดการผิดสัญญาเมื่อ

- ผู้กู้ไม่สามารถจ่ายชำระภาระผูกพันด้านเครดิตให้แก่กลุ่มบริษัทได้เต็มจำนวน อีกทั้งกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิในการไล่เบี้ย เช่น การยึดหลักประกัน (หากมีการวางหลักประกัน) หรือ
- สินทรัพย์ทางการเงินค้างชำระเกินกว่า 90 วัน

(ง.6) การตัดจำหน่าย

มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อกลุ่มบริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน หากมีการรับเงินคืนในภายหลังหลังจากสินทรัพย์ที่มีการตัดจำหน่ายแล้ว จะรับรู้เป็นการกลับรายการการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ได้รับคืน

(ง.7) ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน อย่างไรก็ตามสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตภายหลังการรับรู้เมื่อเริ่มแรก รายได้ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป การคำนวณรายได้ดอกเบี้ยจะเปลี่ยนกลับไปคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์

(จ) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดไม่เกินสามเดือนนับแต่วันที่ได้มาเป็นรายการเทียบเท่าเงินสด

(ฉ) ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนตามสัญญา ลูกหนี้การค้าวัดมูลค่าด้วยราคาของรายการหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น หนี้สูญจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะได้รับคืนเงิน

กลุ่มบริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้ตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน และข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน

(ข) อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายคือ อสังหาริมทรัพย์ที่ถือไว้ด้วยความตั้งใจในการพัฒนาเพื่อขายในการดำเนินธุรกิจปกติ อสังหาริมทรัพย์นี้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินซึ่งรวมต้นทุนในการได้มา ค่าถมดิน ค่าใช้จ่ายในการพัฒนา ต้นทุนการกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จ ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรวมการปันส่วนของค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสินทรัพย์ส่วนกลางตามพื้นที่ขาย

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับเป็นการประมาณราคาที่จะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยประมาณการต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จนกระทั่งการพัฒนาสำเร็จและค่าใช้จ่ายที่จำเป็นโดยประมาณในการขาย

เมื่อมีการขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดเดียวกันกับที่มีการรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

(ข) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่ ที่ดิน อาคารและสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่กลุ่มบริษัทถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่างทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการดำเนินงาน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนวัดมูลค่าด้วยราคาทุน (รวมถึงต้นทุนการกู้ยืม) หักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของอาคารและส่วนปรับปรุงจำนวน 20 - 30 ปีและรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

(ณ) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า

ราคาทุนรวมถึงต้นทุนการกู้ยืมต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์

ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนในการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เมื่อกลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นเป็นประจำในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของแต่ละส่วนประกอบของสินทรัพย์ และรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้กลุ่มบริษัทไม่คิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ประมาณการอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

อาคารและส่วนปรับปรุง	20 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ	5 - 15 ปี

(ญ) ค่าความนิยม

ค่าความนิยมที่เกิดจากการซื้อกิจการของบริษัทย่อย การรับรู้มูลค่าเริ่มแรกของค่าความนิยม ภายหลังจากการรับรู้เริ่มแรก ค่าความนิยมจะถูกวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนหักผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม สำหรับเงินลงทุนที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย มูลค่าตามบัญชีของค่าความนิยมรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน และผลขาดทุนจากการด้อยค่าในเงินลงทุนต้องไม่ถูกปันส่วนให้สินทรัพย์ใด ๆ ที่เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนรวมถึงค่าความนิยม

(ก) สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญากลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า เมื่อสัญญานั้นให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

ในฐานะผู้เช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่ต้องจ่ายตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาเช่าตามราคาเอกเทศของแต่ละส่วนประกอบ สำหรับสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทเลือกที่จะไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและรับรู้สัญญาเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าเป็นสัญญาเช่าทั้งหมด

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล ยกเว้นสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำหรือสัญญาเช่าระยะสั้นจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า และปรับปรุงเมื่อมีการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินตามสัญญาเช่า ต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินที่รับรู้เมื่อเริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่าปรับปรุงด้วยจำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลรวมกับต้นทุนทางตรงเริ่มแรกและประมาณการต้นทุนในการบูรณะและสุทธิจากสิ่งงูใจในสัญญาเช่าที่ได้รับค่าเสื่อมราคารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงนับจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลจนถึงวันสิ้นสุดของอายุสัญญาเช่า เว้นแต่สัญญาเช่าดังกล่าวมีการโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่เช่าให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าหรือต้นทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้สะท้อนว่ากลุ่มบริษัทจะมีการใช้สิทธิในการซื้อสินทรัพย์ ในกรณีนี้สินทรัพย์สิทธิการใช้จะบันทึกค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ที่เช่า ซึ่งกำหนดตามเกณฑ์เดียวกันกับสินทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าที่ต้องจ่ายทั้งหมดตามสัญญา ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัทในการคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน กลุ่มบริษัทกำหนดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มโดยนำอัตราดอกเบี้ยจากแหล่งข้อมูลทางการเงินภายนอกหลายแห่งและได้ปรับปรุงบางส่วนเพื่อให้สะท้อนระยะเวลาของสัญญาเช่าและลักษณะของสินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัตถุดิบด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง และหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัตถุดิบใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือมีการเปลี่ยนแปลงการประเมินการเลือกใช้สิทธิที่ระบุในสัญญาเช่า เมื่อมีการวัตถุดิบหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ จะปรับปรุงกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน หากมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สิทธิการใช้ได้ถูกลดมูลค่าลงจนเป็นศูนย์แล้ว กลุ่มบริษัทจะวัตถุดิบหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่โดยใช้อัตราคิดลดเดิมและรับรู้ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงหนี้สินตามสัญญาเช่าในกำไรหรือขาดทุน

ในฐานะผู้ให้เช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าหรือวันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะบันทึกส่วนสิ่งตอบแทนที่จะได้รับตามสัญญาให้กับแต่ละส่วนประกอบของสัญญาตามเกณฑ์ราคาขายที่เป็นเอกเทศ

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาให้เช่า กลุ่มบริษัทพิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์อ้างอิงไปให้แก่ผู้เช่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาที่ไม่เข้าเงื่อนไขดังกล่าวจะจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกลุ่มบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงจากสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดจากสัญญาเช่าหลัก เว้นแต่สัญญาเช่าหลักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น สัญญาให้เช่าช่วงจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน สินทรัพย์สิทธิการใช้ดังกล่าวจะแสดงเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

กลุ่มบริษัทรับรู้ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยจำนวนเงินลงทุนสุทธิของสัญญาเช่า ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าและมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับประกันคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่า รายได้ดอกเบี้ยจากสัญญาเช่าเงินทุนจะถูกบันทึกในส่วนในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อสะท้อนอัตราผลตอบแทนคงที่ในแต่ละงวดของกลุ่มบริษัทที่ได้จากเงินลงทุนสุทธิคงเหลือตามสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเช่ารับจากสัญญาเช่าดำเนินงานในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเพื่อการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานจะรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ให้เช่าและรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้ค่าเช่า ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ค่าเช่าในรอบระยะเวลาบัญชีที่ได้รับ

กลุ่มบริษัทประมาณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของสัญญา ซึ่งประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองเพื่อหาอัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งวิธีดังกล่าวมีการจัดกลุ่มลูกหนี้สัญญาเข้าตามความเสี่ยงด้านเครดิตที่มีลักษณะร่วมกันและตามระยะเวลาที่เกินกำหนดชำระ โดยนำข้อมูลผลขาดทุนที่เกิดขึ้นในอดีต การปรับปรุงปัจจัยที่มีความเฉพาะเจาะจงกับลูกหนี้ นั้น ๆ ตลอดจนการประเมินข้อมูลสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบันและข้อมูลคาดการณ์สภาพการณ์เศรษฐกิจทั่วไปในอนาคต ณ วันที่รายงาน กลุ่มบริษัทคัดรายการลูกหนี้สัญญาเข้าตามที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 3(ง)

(ฎ) การด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ยอดสินทรัพย์ตามบัญชีของกลุ่มบริษัทได้รับการทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้จะทำการประมาณมูลค่าสินทรัพย์ที่คาดว่าจะได้รับคืน สำหรับค่าความนิยม จะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทุกปีในช่วงเวลาเดียวกัน

ขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ หรือมูลค่าตามบัญชีของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดสูงกว่ามูลค่าที่จะได้รับคืน มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนคำนวณโดยใช้ประมาณการกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตจะคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนคำนึงภาษีเงินได้เพื่อให้สะท้อนมูลค่าที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบัน ซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อสินทรัพย์

(จ) หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นภาระผูกพันที่จะต้องโอนสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า หนี้สินที่เกิดจากสัญญารับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทได้รับชำระหรือมีสิทธิที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับสิ่งตอบแทนที่เรียกคืนไม่ได้จากลูกค้าก่อนที่กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ที่เกี่ยวข้อง

(๓) ผลประโยชน์ของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

ภาระผูกพันในการสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัทจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในกำไรหรือขาดทุนในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบันซึ่งจัดทำโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ได้รับอนุญาตโดยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้

ในการวัดมูลค่าใหม่ของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิ กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจะถูกรับรู้รายการในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที กลุ่มบริษัทกำหนดดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิโดยใช้อัตราคิดลดที่ใช้วัดมูลค่าภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ ณ ต้นปี โดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในหนี้สินผลประโยชน์ที่กำหนดไว้สุทธิซึ่งเป็นผลมาจากการสมทบเงินและการจ่ายชำระผลประโยชน์ ดอกเบี้ยจ่ายสุทธิและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์รับรู้รายการในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ของโครงการหรือการลดขนาดโครงการ การเปลี่ยนแปลงในผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการบริการในอดีต หรือ กำไรหรือขาดทุนจากการลดขนาดโครงการต้องรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันที กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรและขาดทุนจากการจ่ายชำระผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกิดขึ้น

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระ หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

(ค) ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินพิจารณาจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะจ่ายในอนาคตโดยใช้อัตราคิดลดในตลาดปัจจุบันก่อนคำนึงถึงภาษีเงินได้ เพื่อให้สะท้อนจำนวนที่อาจประเมินได้ในตลาดปัจจุบันซึ่งแปรไปตามเวลาและความเสี่ยงที่มีต่อหนี้สิน ประมาณการหนี้สินส่วนที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากเวลาที่ผ่านไปรับรู้เป็นต้นทุนทางการเงิน

ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ

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

(ณ) การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมคือราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจ่ายชำระเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่าในตลาดหลัก หรือตลาดที่ให้ประโยชน์สูงสุด (หากไม่มีตลาดหลัก) ที่กลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงได้ในวันดังกล่าว มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสะท้อนผลกระทบของความเสี่ยงที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของภาระผูกพัน

การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรง หรือโดยอ้อม สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 ข้อมูลที่ใช้เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่เกิดการ โอนขึ้น

หากสินทรัพย์หรือหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมมีราคาเสนอซื้อและราคาเสนอขายกลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์และสถานะการเป็นสินทรัพย์ด้วยราคาเสนอซื้อ และวัดมูลค่าหนี้สินและสถานะการเป็นหนี้สินด้วยราคาเสนอขาย

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

(ค) **หุ้นทุนซื้อคืน**

เมื่อมีการซื้อคืนหุ้นทุน จำนวนสิ่งตอบแทนที่จ่ายซื้อรวมถึงต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรงจัดประเภทเป็นหุ้นทุนซื้อคืน และแสดงเป็นรายการหักในส่วนของผู้ถือหุ้น เมื่อมีการจำหน่ายหุ้นทุนซื้อคืน จำนวนเงินที่ได้รับรับรู้เป็นรายการเพิ่มขึ้นในส่วนของผู้ถือหุ้น โดยหักบัญชีหุ้นทุนซื้อคืนด้วยจำนวนต้นทุนของหุ้นทุนซื้อคืนที่จำหน่ายซึ่งคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ส่วนเกินทุนจากการจำหน่ายหุ้นทุนซื้อคืน (“ส่วนเกินทุนหุ้นทุนซื้อคืน”) แสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้น

(ค) **รายได้**

รายได้รับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้าหรือบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม ภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีขายอื่นๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้าและส่วนลดตามปริมาณ

รายได้ค่าเช่ารับรู้ในกำไรหรือขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายเริ่มแรกที่เกิดขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อให้เกิดสัญญาเช่ารับรู้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่าทั้งสิ้นตามสัญญา ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นรับรู้เป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งค่าเช่านั้นเกิดขึ้น

รายได้จากการให้บริการรับรู้ตลอดช่วงเวลานึ่ง เมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจากค่าห้อง ค่าอาหารและเครื่องดื่มและรายได้ค่าบริการอื่น บันทึกเป็นรายได้เมื่อแขกเข้าพักในห้องพัก มีการขายอาหารและเครื่องดื่มและเมื่อให้บริการแล้ว

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายรับรู้เมื่อได้โอนอำนาจควบคุมอสังหาริมทรัพย์ เมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม หรือภาษีขายอื่นๆ และแสดงสุทธิจากส่วนลดและสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทจ่ายให้กับลูกค้า

สำหรับสัญญาที่มีการรวมการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าอื่นเข้าด้วยกัน กลุ่มบริษัทบันทึกอสังหาริมทรัพย์และสินค้าอื่นแยกจากกัน หากอสังหาริมทรัพย์และสินค้านั้นสามารถแยกออกจากกันได้และลูกค้าได้รับประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสินค้านั้นแยกจากกัน สิ่งตอบแทนที่ได้รับจะถูกปันส่วนตามสัดส่วนของราคาขายที่เป็นเอกเทศของอสังหาริมทรัพย์และสินค้านั้น ๆ

เงินมัดจำและเงินงวดของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายซึ่งได้รับจากลูกค้าก่อนวันที่รับรู้รายได้แสดงเป็นหนี้สินตามสัญญาในงบฐานะการเงิน เงินมัดจำและเงินงวดจะรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทโอนการควบคุมในอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า หากเงินรับล่วงหน้าดังกล่าวมีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ ดอกเบี้ยจ่ายบันทึกโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง กลุ่มบริษัทใช้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติที่ไม่ปรับปรุงสิ่งตอบแทนด้วยผลกระทบที่เกิดจากการมีองค์ประกอบของการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญหากระยะเวลาของการจัดหาเงินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

รายได้จากการลงทุนประกอบด้วยเงินปันผลและดอกเบี้ยรับจากการลงทุนและเงินฝากธนาคาร โดยเงินปันผลรับบันทึกในกำไรหรือขาดทุนในวันที่กลุ่มบริษัท มีสิทธิได้รับเงินปันผล

(ก) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่รายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้อื้อหนี้หรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

กลุ่มบริษัทประเมินว่าการจัดเก็บภาษีเงินได้ขั้นต่ำส่วนเพิ่มซึ่งกำหนดให้ต้องจ่ายภายใต้กฎการคำนวณภาษีเงินได้เสาหลักที่สองเป็นภาษีเงินได้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 กลุ่มบริษัทใช้ข้อยกเว้นการรับรู้รายการภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับการจัดเก็บภาษีเงินได้ขั้นต่ำส่วนเพิ่มเป็นการชั่วคราว และรับรู้เป็นภาษีเงินได้งวดปัจจุบันเมื่อเกิดขึ้น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันบันทึกโดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราว สำหรับการรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจหรือไม่ส่งผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีและทางภาษี ณ วันที่เกิดรายการนั้น และไม่ทำให้ผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีมีจำนวนเท่ากัน ณ วันที่เกิดรายการนั้น และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

การวัดมูลค่าของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีต้องสะท้อนถึงผลกระทบทางภาษีที่จะเกิดจากลักษณะวิธีการที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับผลประโยชน์จากสินทรัพย์หรือจะจ่ายชำระหนี้สินตามมูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ทั้งนี้ สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันจะหักกลับกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันในงบการเงินเฉพาะกิจการ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

(ท) กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ออกจำหน่ายระหว่างปีปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ซื้อคืน

(ข) บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารของกลุ่มบริษัท หรือ บุคคลหรือกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญเดียวกันกับกลุ่มบริษัท หรือ กลุ่มบริษัทมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อม หรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารต่อบุคคลหรือกิจการนั้น

(น) รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารของกลุ่มบริษัท (ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้น โดยตรงรวมถึงรายการที่ได้รับการปันส่วนอย่างสมเหตุสมผล รายการที่ไม่สามารถปันส่วนได้ส่วนใหญ่เป็นรายการทรัพย์สินสำนักงานใหญ่ ค่าใช้จ่ายสำนักงานใหญ่ และสินทรัพย์หรือหนี้สินภายในได้

4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อย กองทุนรวม บริษัทร่วมและการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 1, 8 และ 9 สำหรับความสัมพันธ์กับผู้บริหารสำคัญและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท เซ็นทรัล โฮลดิ้ง จำกัด	ไทย	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และ มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท สรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ห้างเซ็นทรัลดีพาร์ทเมนท์ส โตร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท พาวเวอร์ บาย จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์ซี สปอร์ต จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เอิร์ธแคร์ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์ เชียงใหม่ (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 โรบินสัน จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์ซี ไทวัสดุ จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ซีอาร์จี อินเตอร์เนชั่นแนล ฟู้ด จำกัด	ไทย	มีกรรมกร่วมกันกับบริษัท
บริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีบริษัทเป็นผู้ถือหุ้น

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง/ สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
ผู้บริหารสำคัญ	ไทย	บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบ การวางแผน สั่งการและควบคุม กิจกรรมต่าง ๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึงกรรมการของ กลุ่มบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับ บริหารหรือไม่)

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า
รายได้ค่าบริการงานและรายได้อื่น ดอกเบี้ยรับ/จ่าย	อัตราเดียวกับอัตราที่กิจการอื่นในธุรกิจเดียวกันเรียกเก็บ อัตราดอกเบี้ยตามที่ตกลงในสัญญา
เงินปันผลรับ	ตามที่ประกาศจ่าย
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	ราคาตลาดโดยขึ้นอยู่กับทำเล จำนวนพื้นที่ รูปแบบการเช่า ระยะเวลาที่เช่า และประเภทของการเช่า
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ตามจำนวนเงินที่เกิดขึ้นจริง
ค่าบริการงาน	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยคณะกรรมการสรรหา ซึ่งไม่ เกินกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหุ้นอนุมัติ

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566	2567	2566
	(พันบาท)			
บริษัทย่อยและกองทุนรวม				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	-	-	158,109	130,661
รายได้ค่าบริการงาน	-	-	893,324	624,635
ดอกเบี้ยรับ	-	-	2,066,996	1,595,840
เงินปันผลรับ	-	-	1,153,455	1,357,828
รายได้อื่น	-	-	386,054	365,535
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	53,223	50,361
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	-	7,328	1,326
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	663,972	892,840
ขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	177,041	55,771
บริษัทร่วม				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	2,314,743	1,575,418	667,952	57,641
รายได้ค่าบริการงาน	706,506	710,337	525,564	523,327
ดอกเบี้ยรับ	1,879,198	1,610,797	19,781	18,645
เงินปันผลรับ	-	-	1,004,472	857,698
รายได้อื่น	240,858	196,987	240,855	84,138
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	72,934	71,660	7,358	8,511
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	436,843	425,147	28,044	36,878
ดอกเบี้ยจ่าย	18,144	23,192	262	-
การร่วมค้า				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	58,523	71,251	22,493	21,743
รายได้ค่าบริการงาน	2,639	2,515	2,639	2,515
ดอกเบี้ยรับ	35,174	27,494	28,874	21,738
รายได้อื่น	1,297	21	1,061	9
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,252	2,440	4,252	2,406
ดอกเบี้ยจ่าย	347	-	-	-

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566	2567	2566
	(พันบาท)			
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	4,017,435	4,018,727	2,655,702	2,537,173
รายได้อื่น	40,356	17,455	43,196	14,071
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	38,260	31,519	24,138	19,523
ค่าบริหารงาน	274,798	225,950	268,562	220,783
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	122,676	117,168	100,972	93,817
ดอกเบี้ยจ่าย	1,366,452	68,927	1,366,452	68,927
ผู้บริหารสำคัญ				
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	298,008	278,414	280,475	257,253
ผลประโยชน์ระยะยาว	14,916	11,483	14,103	10,720
รวมค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	312,924	289,897	294,578	267,973
ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566	2567	2566
	(พันบาท)			
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	113,893	70,624
บริษัทร่วม	99,900	228,646	63,800	210,037
การร่วมค้า	13,270	13,379	4,490	13,332
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	209,297	382,657	119,080	177,623
รวม	322,467	624,682	301,263	471,616
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
รายได้ค้างรับ				
บริษัทร่วม	66,712	65,213	47,821	48,722

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566	2567	2566
			(พันบาท)	
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทร่วม	7,177	8,009	4,542	4,530
การร่วมค้า	-	69	-	68
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	64,994	65,035	64,994	64,994
รวม	72,171	73,113	69,536	69,592
ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนที่กำหนดรับชำระภายใน 1 ปี				
บริษัทร่วม	12,187,037	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	1,709,946	756,687
บริษัทร่วม	12,394	12,391	12,394	12,391
การร่วมค้า	453,928	37,411	453,928	37,411
รวม	466,322	49,802	2,176,268	806,489
ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน				
บริษัทร่วม	10,332,574	20,660,194	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
บริษัทย่อย	-	-	67,948,797	66,610,730
บริษัทร่วม	360,228	341,136	360,228	341,136
การร่วมค้า	45,436	818,806	45,436	635,989
รวม	405,664	1,159,942	68,354,461	67,587,855
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
เงินมัดจำ				
บริษัทร่วม	2,007,206	3,229,869	33,380	29,044

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้าเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท และมีอัตราดอกเบี้ยตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566	2567	2566
	(พันบาท)			
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	25,798	21,762
บริษัทร่วม	17,532	82,980	13,004	13,007
การร่วมค้า	-	390	-	390
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	38,507	35,085	32,699	31,862
รวม	56,039	118,455	71,501	67,021
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	383,420	4,454
บริษัทร่วม	5,829	5,937	3,697	3,688
รวม	5,829	5,937	387,117	8,142
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	18,140,348	16,137,617
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	530,753	472,061	-	-
รวม	530,753	472,061	18,140,348	16,137,617
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	13,799,451	14,056,441
บริษัทร่วม	702,530	1,619,166	167,709	59,361
การร่วมค้า	36,052	-	-	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	14,137,272	2,713,390	13,998,630	2,575,714
รวม	14,875,854	4,332,556	27,965,790	16,691,516

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566	2567	2566
	(พันบาท)			
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	15,411	20,968
บริษัทร่วม	30,316,132	22,308,251	11,606,113	12,740
รวม	30,316,132	22,308,251	11,621,524	33,708
หัก ส่วนของรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า				
ที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	(1,985,373)	(1,335,846)	(781,977)	(8,532)
สุทธิ	28,330,759	20,972,405	10,839,547	25,176
เงินกู้ยืมระยะยาว				
บริษัทย่อย	-	-	5,070,621	5,620,714
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	103,203	953,640	-	-
รวม	103,203	953,640	5,070,621	5,620,714
เงินมัดจำรับจากลูกค้า				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	12,085	9,373
บริษัทร่วม	340	340	-	-
การร่วมค้า	17,323	6,729	4,822	6,729
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	458,764	541,266	275,049	302,905
รวม	476,427	548,335	291,956	319,007
เงินประกันการทำสัญญาเช่า				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	573,862	16,032	16,032	16,032

เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย และกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาทและมีอัตราดอกเบี้ยตามที่ระบุไว้ในสัญญา

สัญญาและรายการสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

- (ก) เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2545 กองทุนรวมแห่งหนึ่ง (“กองทุนรวม”) ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากกิจการอื่น โดยมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2575

เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2545 กองทุนรวม (“ผู้ให้เช่า”) ได้ทำสัญญาเช่าช่วงงานระบบสาธารณูปโภคและสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับกลุ่มบริษัท สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2575 ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วง กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าสิทธิการเช่าล่วงหน้าเป็นจำนวนเงิน 80 ล้านบาท และจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือนตามที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญา โดยมีบริษัทเป็นผู้ค้ำประกัน นอกจากนี้ กองทุนรวมได้ทำสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับกลุ่มบริษัท และต้องจ่ายค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2554 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าช่วงงานระบบสาธารณูปโภคกับกองทุนรวม สัญญาเช่ามีระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2554 สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2575 บริษัทจะต้องจ่ายสิทธิการเช่าล่วงหน้าและค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญา

กองทุนรวมได้ทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินและบางส่วนของอาคารสำนักงาน พร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องและงานระบบต่าง ๆ รวมถึงสิทธิในการใช้บริการพื้นที่จอดรถในโครงการแห่งหนึ่งกับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท (“CPNCG”) โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลาประมาณ 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 ธันวาคม 2575 นอกจากนี้ กองทุนรวมได้ทำสัญญาเช่าช่วงพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงานกับบริษัท โดยสัญญาเช่ามีระยะเวลาดังแต่วันที่ 14 กันยายน 2555 ถึงวันที่ 22 ธันวาคม 2575

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

นอกจากนี้กองทุนรวมได้ทำสัญญากับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยกองทุนรวมตกลงจะให้โรงแรมเช่าช่วงที่ดิน ภายใต้สิทธิการเช่า และส่วนหนึ่งของสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งตั้งอยู่บริเวณศูนย์การค้าแห่งหนึ่ง เป็นเวลา 29 ปี สิ้นสุดในเดือน ธันวาคม 2575

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินกับกองทุนรวม เป็นระยะเวลา 12 ปี 11 เดือน สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2575 ตามเงื่อนไขของสัญญา บริษัทต้องจ่ายค่าเช่าตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญาเช่าช่วงสามารถต่ออายุไปได้อีกตามระยะเวลาสัญญาเช่าหลัก เป็นระยะเวลา 8 ปี สิ้นสุดในเดือน ธันวาคม 2583

- (ข) ในปี 2552 บริษัททำสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง (“ผู้ให้เช่าช่วง”) เป็นระยะเวลา 20 ปี และจะสิ้นสุดลงในวันที่ 18 ธันวาคม 2571 บริษัทจะต้องจ่ายค่าผลประโยชน์ตอบแทนการได้สิทธิเช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงเป็นจำนวนเงิน 2,162 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าสำหรับการเช่าช่วงทรัพย์สินรายปีและค่าเช่าครุภัณฑ์ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตลอดอายุสัญญาเช่าช่วงเป็นจำนวนเงินรวม 14,016 ล้านบาท อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินใด ๆ ที่บริษัทปรับปรุงแก้ไขหรือสร้างทดแทนจะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่การรถไฟแห่งประเทศไทย (“ผู้ให้เช่า”) เมื่อสิ้นสุดสัญญา นอกจากนี้ บริษัทต้องส่งมอบครุภัณฑ์ตามรายการในสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่าตามสภาพตามสมควรและอายุการใช้งานในขณะนั้น
- (ค) บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในปี 2566 ต่อมาในเดือนมกราคม 2567 บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าอาคาร เป็นระยะเวลา 20 ปี 10 เดือน สิ้นสุดในวันที่ 31 ตุลาคม 2587 ตามเงื่อนไขของสัญญา บริษัทต้องจ่ายค่าตอบแทนการเช่าตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา และสามารถต่ออายุไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ตกลงร่วมกัน โดยบริษัทจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้เช่าภายในเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า
- (ง) ในเดือนมกราคม 2556 บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2586 ตามเงื่อนไขของสัญญา บริษัทต้องจ่ายค่าตอบแทนการเช่าที่ดินให้แก่ผู้ให้เช่าจำนวนเงิน 654.9 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทต้องจ่ายค่าเช่าตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญาเช่าที่ดินสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกอย่างน้อย 10 ปีในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้ตกลงกันใหม่ โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

- (จ) บริษัททำสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เป็นระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในปี 2567 ในปี 2558 บริษัท (“ผู้เช่า”) ได้ลงนามบันทึกข้อตกลงขายระยะเวลาการเช่ากับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยทั้งสองฝ่ายตกลงขายระยะเวลาการเช่าที่ดินสัญญาหลักออกไปอีกเป็นระยะเวลา 2 ปี 5 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2570 โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเพิ่มตามที่ระบุในสัญญา

ต่อมาในเดือนมกราคม 2567 บริษัทได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เป็นระยะเวลา 20 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2570 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2590 โดยบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา และสามารถต่ออายุไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ตกลงร่วมกัน โดยบริษัทจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้เช่าภายในเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

- (ฉ) ในเดือนมิถุนายน 2558 บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งเป็นระยะเวลา 41 ปี 6 วัน สิ้นสุดในวันที่ 6 มิถุนายน 2599 ตามเงื่อนไขของสัญญา บริษัทต้องจ่ายค่าตอบแทนตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงที่ดินของโครงการ (เพิ่มเติม) กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เป็นระยะเวลา 28 ปี สิ้นสุดในวันที่ 6 มิถุนายน 2589 บริษัทต้องจ่ายค่าเช่าตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

- (ช) ในเดือนพฤศจิกายน 2560 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงอาคาร โรงแรม ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกหลายฉบับกับพันธมิตรเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่าช่วง) ทั้งนี้กลุ่มบริษัทสามารถต่ออายุสัญญาไปได้อีก 3 ครั้ง คราวละ 3 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2569 ตามเงื่อนไขของสัญญากลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา

- (ซ) บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2593 บริษัทตกลงชำระค่าตอบแทนการเช่าช่วงตามที่ระบุในสัญญา

- (ฌ) ในเดือนมกราคม 2566 บริษัทได้ทำสัญญาบริการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เพื่อเป็นที่ปรึกษาในการบริหารงานและวางนโยบายต่าง ๆ ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยมีระยะเวลาตามสัญญา 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ตามเงื่อนไขของสัญญาบริษัทต้องจ่ายค่าบริการตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

- (ญ) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาบริหารงานโรงแรมกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยกลุ่มบริษัทตกลงจ่ายค่าจ้างบริหารงานในอัตราตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

- (ฎ) บริษัททำสัญญาว่าจ้างบริหารงานกับบริษัทย่อย โดยบริษัทจะดำเนินการบริหารงานและจัดการด้านบริหารงานในโครงการศูนย์การค้า บริษัทย่อยจะต้องจ่ายค่าบริหารจัดการภายในอัตราตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

บริษัททำสัญญาบริการกับบริษัทย่อย เพื่อเป็นที่ปรึกษาในการบริหารงานและวางนโยบายต่าง ๆ ตลอดจนเสนอแนะแนวทางที่เป็นประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ โดยได้รับค่าตอบแทนตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

- (ฏ) บริษัทเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเรียกเก็บตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

- (จ) ในเดือนมิถุนายน 2563 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทร่วมแห่งหนึ่ง เป็นระยะเวลา 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่ากลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเป็นจำนวนเงิน 3,880 ล้านบาท สัญญาเช่าดังกล่าวสามารถต่ออายุได้อีก 30 ปีและสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2627 โดยกลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายเงินมัดจำการเช่าเป็นจำนวนเงิน 433.9 ล้านบาทเมื่อได้รับส่งมอบพื้นที่เช่า

นอกจากนี้กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการตามที่ระบุไว้ในสัญญาการจัดการสิทธิในการเช่าอาคารแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เป็นจำนวนเงิน 296.6 ล้านบาท ภายในระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญา ในเดือนธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้รับมอบพื้นที่เช่าแล้ว

- (ช) ในเดือนเมษายน 2567 กลุ่มบริษัทได้รับเงินประกันการทำสัญญาเช่าเป็นจำนวน 557.8 ล้านบาท จากกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง เพื่อใช้ในการประกอบกิจการภายในโครงการ

- (ฅ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีภาระค่าประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยและการร่วมค้าในวงเงิน 1,063 ล้านบาท (2566: 798 ล้านบาท)

5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
เงินสด	18	7	3	3
เงินฝากธนาคาร	3,316	3,136	1,865	1,965
เงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง	17	26	-	-
รวม	3,351	3,169	1,868	1,968

6 ลูกหนี้การค้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
บุคคลธรรมดา - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	7	10	2	5
เกินกำหนดชำระ				
น้อยกว่า 3 เดือน	12	55	4	29
3 - 6 เดือน	2	5	1	3
6 - 12 เดือน	2	7	1	3
มากกว่า 12 เดือน	3	4	-	2
รวม	26	81	8	42
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(3)	(4)	(1)	(1)
สุทธิ	23	77	7	41
เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระเกินวัน				
ครบกำหนดชำระ	98	151	52	82

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
นิติบุคคล - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	125	135	50	78
เกินกำหนดชำระ				
น้อยกว่า 3 เดือน	205	452	90	290
3 - 6 เดือน	50	93	19	56
6 - 12 เดือน	17	54	11	40
มากกว่า 12 เดือน	87	136	12	36
รวม	484	870	182	500
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(64)	(66)	(6)	(8)
สุทธิ	420	804	176	492
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	639	711	422	460
เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระเกินวัน				
ครบกำหนดชำระ	7,949	7,670	4,669	4,538
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	115	61	151	100
เกินกำหนดชำระ				
น้อยกว่า 3 เดือน	63	277	47	258
3 - 6 เดือน	42	34	47	17
6 - 12 เดือน	5	52	10	34
มากกว่า 12 เดือน	21	123	31	38
รวม	246	547	286	447
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	76	78	15	25
เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระเกินวัน				
ครบกำหนดชำระ	475	545	277	310

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 1 มกราคม	70	104	9	28
เพิ่มขึ้น	2	1	1	-
กลับรายการ	(5)	(35)	(3)	(19)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>67</u>	<u>70</u>	<u>7</u>	<u>9</u>

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัท มีระยะเวลาดังตั้ง 1 วัน ถึง 30 วัน

7 อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย

	งบการเงินรวม	
	2567	2566
	(ล้านบาท)	
อสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้ว	7,378	4,624
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา	9,785	11,808
รวม	<u>17,163</u>	<u>16,432</u>
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายในระหว่างปี	<u>286</u>	<u>193</u>
อัตราดอกเบี้ยของต้นทุนเงินกู้ยืม (ร้อยละต่อปี)	<u>2.91</u>	<u>2.27</u>
ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายที่บันทึกรวมในบัญชีต้นทุนขาย		
อสังหาริมทรัพย์		
- ต้นทุนขาย	<u>4,078</u>	<u>3,827</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนาของกลุ่มบริษัท จำนวน 5,670 ล้านบาท (2566: 7,700 ล้านบาท) คาดว่าจะพัฒนาสำเร็จในระยะเวลาเกินกว่า 1 ปีนับจากรอบระยะเวลารายงาน

8 เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

รายการเคลื่อนไหวที่มีสาระสำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
บริษัทร่วม				
ซื้อเงินลงทุน	6,685	-	5,532	-
จำหน่ายเงินลงทุน	(257)	-	(17)	-
ลดทุน	(25)	(76)	(25)	(38)
การร่วมค้า				
เพิ่มทุน	247	-	56	-
โอนธุรกิจ	(58)	-	(58)	-
โอนไปยังบริษัทย่อย	(393)	-	-	-

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

บริษัทร่วม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ในเดือนพฤษภาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้ซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท จำนวน 652 ล้านหน่วย ในราคา 10.2 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เป็นจำนวนเงินรวม 6,655 ล้านบาทสำหรับกลุ่มบริษัทและ 5,125 ล้านบาทสำหรับบริษัท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนในกองทรัสต์ของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 30.28 เป็นร้อยละ 39.49 และบริษัทเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 25.77 เป็นร้อยละ 32.15

ในเดือนพฤษภาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้ขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท จำนวน 6.6 ล้านหน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.18 เป็นจำนวนเงินรวม 76.15 ล้านบาท กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวจำนวน 6.6 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนในกองทรัสต์ของกลุ่มบริษัทลดลงจากร้อยละ 39.49 เป็นร้อยละ 39.31

ในเดือนมิถุนายน 2567 กลุ่มบริษัทได้ซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท จำนวน 2.9 ล้านหน่วย ในราคา 10.1 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เป็นจำนวนเงินรวม 29.5 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนในกองทรัสต์ของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 39.31 เป็นร้อยละ 39.39 และของบริษัทเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 32.15 เป็นร้อยละ 32.23

ในเดือนกันยายน 2567 กลุ่มบริษัทได้ขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท จำนวน 15.73 ล้านหน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.43 เป็นจำนวนเงินรวม 181.30 ล้านบาท กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการขายเงินลงทุนดังกล่าวจำนวน 13.94 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนในกองทรัสต์ของกลุ่มบริษัทลดลงจากร้อยละ 39.39 เป็นร้อยละ 38.96 และของบริษัทลดลงจากร้อยละ 32.23 เป็นร้อยละ 32.19

ในเดือนมีนาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้รับเงินปันผลจากหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท หน่วยละ 0.257 บาท เป็นจำนวนเงิน 199.8 ล้านบาท

ในเดือนพฤษภาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้รับเงินปันผลจากหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท หน่วยละ 0.3618 บาท เป็นจำนวนเงิน 281.3 ล้านบาท

ในเดือนกันยายน 2567 กลุ่มบริษัทได้รับเงินปันผลจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท หน่วยละ 0.1283 บาท เป็นจำนวนเงิน 183 ล้านบาท

ในเดือนกันยายน 2567 กลุ่มบริษัทได้รับเงินปันผลจากหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท หน่วยละ 0.0399 บาท เป็นจำนวนเงิน 56.91 ล้านบาท

ในเดือนธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้รับเงินปันผลจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท หน่วยละ 0.0447 บาท เป็นจำนวนเงิน 63.8 ล้านบาท

ในเดือนธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้รับเงินปันผลจากหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท หน่วยละ 0.0399 บาท เป็นจำนวนเงิน 315.7 ล้านบาท

ในเดือนธันวาคม 2567 บริษัทได้ทำสัญญาซื้อหน่วยทรัสต์กับบริษัทย่อย จำนวน 31 ล้านหน่วย เป็นจำนวนเงิน 377.5 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 32.19 เป็นร้อยละ 33.05 บริษัทได้ชำระค่าหุ้นในเดือนมกราคม 2568

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

ในเดือนมีนาคม 2567 บริษัทได้รับเงินจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท หน่วยละ 0.01 บาท เป็นจำนวนเงิน 1.07 ล้านบาท และได้รับเงินปันผลจากหน่วยลงทุนดังกล่าว หน่วยละ 0.2559 บาท เป็นจำนวนเงิน 27.29 ล้านบาท

ในเดือนมิถุนายน 2567 บริษัทได้รับเงินจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท หน่วยละ 0.1883 บาท เป็นจำนวนเงิน 20.08 ล้านบาท และได้รับเงินปันผลจากหน่วยลงทุนดังกล่าว หน่วยละ 0.0778 บาท เป็นจำนวนเงิน 8.3 ล้านบาท

ในเดือนกันยายน 2567 บริษัทได้รับเงินจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท หน่วยละ 0.0194 บาท เป็นจำนวนเงิน 2.07 ล้านบาท และได้รับเงินปันผลจากหน่วยลงทุนดังกล่าว หน่วยละ 0.2467 บาท เป็นจำนวนเงิน 26.31 ล้านบาท

ในเดือนธันวาคม 2567 บริษัทได้รับเงินจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท หน่วยละ 0.0153 บาท เป็นจำนวนเงิน 1.63 ล้านบาท และได้รับเงินปันผลจากหน่วยลงทุนดังกล่าว หน่วยละ 0.2508 บาท เป็นจำนวนเงิน 26.75 ล้านบาท

บริษัท นอร์ท บางกอก ดีเวลอปเม้นท์

ในเดือนสิงหาคม 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท นอร์ท บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 780 ล้านบาท เป็น 800 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 2 ล้านหุ้นมูลค่าหุ้นละ 10 บาท กลุ่มบริษัทได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนแล้วเป็นจำนวนเงิน 2.45 ล้านบาท ตามสัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

การร่วมค้า

บริษัท ซีพีเอ็น แอนด์ เอชเคแอล จำกัด

ในเดือนกรกฎาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ซีพีเอ็น แอนด์ เอชเคแอล จำกัด มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจำนวน 110 ล้านบาท จาก 4 ล้านบาท เป็น 114 ล้านบาท บริษัทได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนแล้วเป็นจำนวนเงิน 56.1 ล้านบาท ตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

การโอนกิจการระหว่างบริษัท ซีพีเอ็น แอนด์ เอชเคแอล จำกัด และบริษัท เซ็นทรัล แอนด์ ฮอว์กแลนด์ จำกัด

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2567 คณะกรรมการมีมติอนุมัติการโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท ซีพีเอ็น แอนด์ เอชเคแอล จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมค้า ไปยังบริษัท เซ็นทรัล แอนด์ ฮอว์กแลนด์ จำกัด

ในเดือนตุลาคม 2567 บริษัท เซ็นทรัล แอนด์ ฮอว์กแลนด์ จำกัดได้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 28.3 ล้านบาทจาก 4,986 ล้านบาท เป็น 5,014 ล้านบาทเพื่อรองรับการโอนสินทรัพย์ และหนี้สินทั้งหมด รวมทั้งโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาที่มีอยู่กับบุคคลภายนอกของบริษัท ซีพีเอ็น แอนด์ เอชเคแอล จำกัด และเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2567 บริษัท ซีพีเอ็น แอนด์ เอชเคแอล จำกัด จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกบริษัทต่อกระทรวงพาณิชย์

Porto Worldwide Limited

ในเดือนธันวาคม 2567 Porto Worldwide Limited ได้ใช้สิทธิในการแลกหุ้นบริษัท แกร็บแท็กซี โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ที่มีอยู่ทั้งหมด ไปเป็นหุ้นของ Grab Holdings Limited ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ NASDAQ ในราคาตลาด กลุ่มบริษัทได้แสดงผลขาดทุนจากการแลกหุ้นดังกล่าว ในส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

บริษัทร่วม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

ในเดือนมีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทได้รับเงินจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท หน่วยละ 0.2593 บาท เป็นจำนวนเงิน 30.1 ล้านบาท และได้รับเงินปันผลจากหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท หน่วยละ 0.0607 บาท เป็นจำนวนเงิน 218.8 ล้านบาท

ในเดือนมิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทได้รับเงินจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท หน่วยละ 0.075 บาท เป็นจำนวนเงิน 8.7 ล้านบาท และได้รับเงินปันผลจากหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท หน่วยละ 0.247 บาท เป็นจำนวนเงิน 241.7 ล้านบาท

ในเดือนกันยายน 2566 กลุ่มบริษัทได้รับเงินปันผลจากหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท หน่วยละ 0.29 บาท เป็นจำนวนเงิน 225.5 ล้านบาท

ในเดือนธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทได้รับเงินปันผลจากหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท หน่วยละ 0.257 บาท เป็นจำนวนเงิน 199.8 ล้านบาท

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท

ในเดือนมีนาคม 2566 บริษัทได้รับเงินปันผลจากหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท หน่วยละ 0.24 บาท เป็นจำนวนเงิน 25.6 ล้านบาท

ในเดือนมิถุนายน 2566 บริษัทได้รับเงินปันผลจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท หน่วยละ 0.254 บาท เป็นจำนวนเงิน 27.1 ล้านบาท

ในเดือนกันยายน 2566 บริษัทได้รับเงินจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท หน่วยละ 0.0767 บาท เป็นจำนวนเงิน 8.2 ล้านบาท และได้รับเงินปันผลจากหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท หน่วยละ 0.1848 บาท เป็นจำนวนเงิน 19.7 ล้านบาท

ในเดือนธันวาคม 2566 บริษัทได้รับเงินจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท หน่วยละ 0.0217 บาท เป็นจำนวนเงิน 2.3 ล้านบาท และได้รับเงินปันผลจากหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท หน่วยละ 0.2403 บาท เป็นจำนวนเงิน 25.6 ล้านบาท

หลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทร่วมบางส่วน ซึ่งมีราคาทุนเป็นจำนวนเงิน 991.5 ล้านบาท ซึ่งใช้เป็นหลักประกันตามสัญญาการร่วมทุนกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (2566: 991.5 ล้านบาท)

เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		งบการเงินรวม					
		ทุนชำระแล้ว	วิธีราคาทุน	วิธีส่วนได้เสีย	มูลค่าสิทธิรับสำหรับ หลักทรัพย์จดทะเบียน ๑	เงินปันผลรับ	
2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
(ร้อยละ)		(ล้านบาท)					
บริษัทร่วม							
กองทุนรวมสิทธิการเช่า							
อสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียล โกรท	25.0	25.0	4,145	1,036	1,061	667	677
ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์							
CPN รีเทล โกรท	39.0	30.3	41,761	16,260	9,832	17,907	8,787
บริษัท วิมานสุริยา จำกัด	30.0	30.0	1,100	410	410	-	-
ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์							
อาคารสำนักงาน จีแดนส์ (อยู่ระหว่างขั้ระยะบัญชี)	15.0	15.0	-	1	1	-	-
บริษัท เวสต์ บางกอก ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	49.0	49.0	1,538	163	163	-	-
บริษัท มีสเปซ เซลฟ์ สโตร์จ จำกัด	30.0	30.0	241	94	94	-	-
บริษัทร่วมทางอ้อม							
บริษัท มีสเปซ เซลฟ์ สโตร์จ (รามอินทรา) จำกัด	51.0	51.0	10	-	-	-	-
บริษัท สโตร์การ์ด จำกัด	100.0	100.0	5	-	-	-	-
รวม				17,964	11,561	15,154	8,551
						1,185	957

	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		งบการเงินรวม						มูลค่าสุทธิรวมสำหรับ หลักทรัพย์จดทะเบียน ๑		เงินปันผลรับ	
			ทุนชำระแล้ว		วิธีราคาทุน		วิธีส่วนได้เสีย					
			2567	2566	2567	2566	2567	2566				
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
(ร้อยละ)												
การร่วมค้า												
บริษัท ฟิโนมिनอน ศรีอยุธยา จำกัด	-	51.0	-	400	-	204	-	-	-	-	-	-
บริษัท ชินนอร์ริตติก พร็อพเพอร์ตี้												
คิวเวลอปเมนท์ จำกัด	50.0	50.0	465	465	232	232	231	231	-	-	-	-
บริษัท คอมมอน กราวด์ (ประเทศไทย) จำกัด	51.0	51.0	210	210	107	107	-	-	-	-	-	-
Porto Worldwide Limited	33.0	33.0	6,334	6,334	2,071	2,071	2,175	2,427	-	-	-	-
บริษัท ซีพีอีเอ็น แอนด์ เอชเคแอล จำกัด												
(อยู่ระหว่างชำระบัญชี)	-	51.0	-	4	-	2	-	-	-	-	-	-
บริษัท เอสเอฟ คิวเวลอปเมนท์ จำกัด	49.0	49.0	3,000	3,000	22,042	22,042	23,763	23,190	-	-	289	256
บริษัท นอร์ธ บางกอก คิวเวลอปเมนท์ จำกัด	49.0	49.0	785	780	1,059	1,056	1,056	1,055	-	-	-	-
บริษัท ซีอี โสเดค จำกัด	49.0	49.0	10,233	10,233	5,499	5,499	5,787	5,669	-	-	-	-
การร่วมค้าทางอ้อม												
บริษัท เซ็นทรัล แอนด์ อีโองแลนด์ จำกัด	49.0	49.0	4,865	4,837	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม					31,010	31,213	33,012	32,572		289		256

เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 และเงินปันผลรับจากเงินลงทุนสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		มูลค่าเตรียมสำหรับ	
	2567	2566	2567	2566	หักทรัพย์สินจดทะเบียนฯ	เงินปันผลรับ
	(ร้อยละ)					
บริษัทร่วม						
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN						
คอมเมอร์เชียลโกรท	25.0	25.0	4,145	4,394	667	89
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า						71
อสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท	33.1	25.8	41,761	30,920	14,718	916
บริษัท วิมานสุริยา จำกัด	30.0	30.0	1,100	1,100	-	-
บริษัท มีสเปซ เซลฟ์ สโตร์จ จำกัด	30.0	30.0	241	241	-	-
บริษัทร่วมทางอ้อม						
บริษัท มีสเปซ เซลฟ์ สโตร์จ (รานอินทรา) จำกัด	51.0	51.0	10	10	-	-
บริษัท สโตร์การ์ด จำกัด	100.0	100.0	5	5	-	-
รวม			14,852	9,362	1,005	857

	งบการเงินเฉพาะกิจการ											
	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		วิธีลงทุน				มูลค่าเตรียมสำหรับหลักทรัพ์จดทะเบียนฯ		เงินปันผลรับ	
					(ล้านบาท)							
2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	
(ร้อยละ)												
การร่วมค้า												
บริษัท ชินเนอริจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด												
50.0	50.0	465	465	232	232	-	-	-	-	-	-	
51.0	51.0	210	210	107	107	-	-	-	-	-	-	
บริษัท ซีพีอีเอ็ม แอนด์ เอชเคแอล จำกัด (อยู่ระหว่างชำระบัญชี)												
-	51.0	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	
49.0	49.0	10,233	10,233	5,499	5,499	-	-	-	-	-	-	
การร่วมค้าทางอ้อม												
49.0	49.0	4,865	4,837	-	-	-	-	-	-	-	-	
รวม												
				5,838					5,840			-
												-

บริษัทร่วมและการร่วมค้าทั้งหมดจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศไทย ยกเว้น Porto Worldwide Limited ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศฮ่องกง

บริษัทร่วมและการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้เป็นสรุปข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญซึ่งนำเสนออยู่ในงบการเงินของบริษัทร่วมและการร่วมค้า ปรับปรุงด้วยการปรับมูลค่าบัญชีรวม ณ วันที่ซื้อ และความแตกต่างของนโยบายการบัญชี การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปดังกล่าวกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในกิจการเหล่านี้

	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียลโกรท	ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (ส่วนบาท)	บริษัท ซีอี โฮลดิ้ง จำกัด	บริษัท เอสเอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
รายได้	2567	2566	2567	2566
	790	811	353	3,687
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม (ร้อยละ 100)	629	629	273	1,758
				2567
				2566
				3,362
				1,476
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	155	157	134	862
ตามส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท	89	71	-	289
เงินปันผลรับสำหรับปี			-	256

	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN คอมเมอร์เชียลโกรท		ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท		บริษัท ซีอี โอลด์ส จำกัด		บริษัท เอสเอฟ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์หมุนเวียน	835	853	2,892	4,346	9,685	8,634	1,653	541
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	4,755	5,102	90,864	80,668	2,525	2,467	48,499	50,494
หนี้สินหมุนเวียน	(255)	(333)	(3,247)	(3,367)	(969)	(133)	(1,154)	(1,095)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(1,094)	(1,269)	(47,816)	(48,188)	-	-	(2,634)	(3,073)
สินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ 100)	4,241	4,353	42,693	33,459	11,241	10,968	46,364	46,867
การสูญเสียสุทธิรวมทั้งยังไม่รับรู้	1,315	1,037	(1,410)	(390)	571	602	2,131	460
	5,556	5,390	41,283	33,069	11,812	11,570	48,495	47,327
สินทรัพย์สุทธินส่วนที่เป็นของกลุ่มบริษัท	1,389	1,348	16,083	10,013	5,788	5,669	23,763	23,190
การตัดกำไรระหว่างกันที่ยังไม่รับรู้จาก	(351)	(395)	(2,529)	(2,942)	-	-	-	-
การขายสินทรัพย์ให้แก่บริษัทร่วม								
มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน	1,038	953	13,554	7,071	5,788	5,669	23,763	23,190

บริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลทางการเงินของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญจากจำนวนเงินที่รายงานในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท

	บริษัทร่วมที่ไม่มีสาระสำคัญ		การร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียในบริษัทร่วมและ				
การร่วมค้าที่ไม่มีสาระสำคัญ	56	527	3,551	3,713
ส่วนแบ่งของกลุ่มบริษัทในกำไรขาดทุน				
เบ็ดเสร็จรวม	35	375	399	108

9 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวม

รายการเคลื่อนไหวที่มีสาระสำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			

บริษัทย่อย

เพิ่มทุน	-	-	1,925	-
----------	---	---	-------	---

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

การโอนกิจการระหว่างบริษัท ซีพีเอ็น โคราช จำกัด และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรียลตี้ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 คณะกรรมการมีมติอนุมัติการโอนกิจการทั้งหมดของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรียลตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ไปยังบริษัท ซีพีเอ็น โคราช จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

ในเดือนพฤษภาคม 2567 บริษัท ซีพีเอ็น โคราช จำกัดได้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียน จาก 1,000 ล้านบาท เป็น 4,849 ล้านบาทเพื่อรองรับการโอนสินทรัพย์ และหนี้สินทั้งหมดของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรียลตี้ จำกัด และเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2567 บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรียลตี้ จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกบริษัทต่อกระทรวงพาณิชย์

บริษัท ซีพีเอ็น วิลเลจ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

ในเดือนสิงหาคม 2567 บริษัท ซีพีเอ็น วิลเลจ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจำนวน 2,750 ล้านบาท จาก 1 ล้านบาท เป็น 2,751 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญจำนวน 275 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท บริษัทได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนแล้วเป็นจำนวนเงิน 1,925 ล้านบาทตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

บริษัท ซีพีเอ็น เรซซิเด็นซ์ ขอนแก่น จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

บริษัทย่อยได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทจาก “บริษัท ซีพีเอ็น เรซซิเด็นซ์ ขอนแก่น จำกัด” เป็น “บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา กรีน โกรท จำกัด” กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2567

CPN Global Vietnam Co., Ltd. (บริษัทย่อยทางอ้อม)

ในเดือนมีนาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้ชำระเงินลงทุนในบริษัท CPN Global Vietnam Co., Ltd. จำนวน 20,000 ล้านบาท (เทียบเท่า 30.3 ล้านบาท) โดยสัดส่วนถือหุ้นร้อยละ 100

บริษัท ฟิโนมินอน ครัวเรือน จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม)

ในเดือนธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้มาซึ่งอำนาจควบคุมในบริษัท ฟิโนมินอน ครัวเรือน จำกัด จากการซื้อหุ้นจากกิจการอื่น จำนวน 19.6 ล้านหุ้น คิดเป็นร้อยละ 49 ของหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว และได้จ่ายชำระเป็นจำนวนเงิน 9.3 ล้านบาท ทำให้เปลี่ยนสถานะจากการร่วมค้าเป็นบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566**บริษัท พฤษชาติ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม)**

ในเดือนมกราคม 2566 กลุ่มบริษัทได้มีมติอนุมัติการเข้าซื้อหุ้นในบริษัท พฤษชาติ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 9,998 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 กลุ่มบริษัทได้ลงทุนในบริษัทดังกล่าว

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรชชีเด็นซ์ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ซีพีเอ็น เรชชีเด็นซ์ จำกัด เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2566 มีมติให้เปลี่ยนชื่อบริษัท จาก “บริษัท ซีพีเอ็น เรชชีเด็นซ์ จำกัด” เป็น “บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรชชีเด็นซ์ จำกัด” โดยบริษัทได้จดทะเบียน เปลี่ยนชื่อกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 11 มกราคม 2566

บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อยทางอ้อม)

บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2566

CPN Global Vietnam Co., Ltd. (บริษัทย่อยทางอ้อม)

ในเดือนธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทได้จัดตั้ง CPN Global Vietnam Co., Ltd. ซึ่งมีทุนจดทะเบียน 20,000 ล้านบาท เวียดนามดอง (ประมาณ 28 ล้านบาท) โดยถือหุ้นร้อยละ 100

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 และเงินเป็นผลรับจากเงินลงทุนสำหรับแต่ละปี มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ									
	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		ราคาทุน		การด้อยค่า		ราคาทุน-สุทธิ	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
	(ร้อยละ)		(ล้านบาท)		(ล้านบาท)		(ล้านบาท)			
บริษัทย่อย										
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด	100.0	100.0	1,500.0	1,500.0	1,500,000	1,500,000	-	-	1,500,000	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด	100.0	100.0	1,000.0	1,000.0	1,000,000	1,000,000	-	-	1,000,000	300,000
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด	100.0	100.0	2,268.4	2,268.4	1,812,642	1,812,642	-	-	1,812,642	-
(อยู่ระหว่างทบทวนบัญชี)										
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด	100.0	100.0	800.0	800.0	589,998	589,998	-	-	589,998	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด	100.0	100.0	5.0	5.0	5,000	5,000	-	-	5,000	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด	100.0	100.0	2,511.9	2,511.9	2,412,733	2,412,733	-	-	2,412,733	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด	100.0	100.0	324.7	324.7	2,166,751	2,166,751	-	-	2,166,751	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด	100.0	100.0	400.6	400.6	400,599	400,599	-	-	400,599	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด	100.0	100.0	700.0	700.0	744,285	744,285	-	-	744,285	560,000
บริษัท ซีพีเอฟ จำกัด	100.0	100.0	2,500.0	2,500.0	2,500,000	2,500,000	-	-	2,500,000	-
บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด	93.3	93.3	2,400.0	2,400.0	2,239,200	2,239,200	-	-	2,239,200	-
บริษัท ซีพีเอฟ จำกัด	78.1	78.1	2,000.0	2,000.0	1,562,684	1,562,684	-	-	1,562,684	132,828
บริษัท ซีพีเอฟ จำกัด	100.0	100.0	2,500.0	2,500.0	2,500,060	2,500,060	-	-	2,500,060	-
บริษัท ซีพีเอฟ จำกัด	100.0	100.0	1,000.0	1,000.0	999,999	999,999	-	-	999,999	250,000
บริษัท บงกช จำกัด	-	-	962.5	962.5	1	1	-	-	1	-

(1) กองทุนรวมธุรกิจไทย 4

ในปี 2552 กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้แก้ไขนโยบายการจ่ายเงินปันผล โดยกำหนดให้เงินปันผลของหน่วยลงทุนประเภท ค ต้องไม่เกินกว่าจำนวนเงินสดสุทธิที่เหลือภายหลังจาก (1) การหักเงินสดสำรองเพื่อการชำระหนี้อื่น ๆ และ (2) การชำระเงินปันผลคงค้าง

ในปี 2562 กองทุนรวมธุรกิจไทย 4 ได้แก้ไขนโยบายการจ่ายเงินปันผล โดยให้จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีเดือนกรกฎาคม 2562 เป็นต้นไป จนกว่าจะมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนใหม่

บริษัทย่อยและกองทุนรวมทั้งหมดจดทะเบียนจัดตั้งและดำเนินธุรกิจในประเทศไทย

10 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยแต่ละรายของกลุ่มบริษัทที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

	31 ธันวาคม 2567					
	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา ขอนแก่น จำกัด	Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd. (ล้านบาท)	บริษัท ซีพีเอ็น วิลเลจ จำกัด	บริษัทย่อย อื่นที่ไม่มี สาระสำคัญ	รวม
ร้อยละของส่วนได้เสียที่ไม่มี						
อำนาจควบคุม	32.5%	21.9%	40.0%	30.0%		
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,517	43	99	266		
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	30,579	6,679	4,690	2,532		
หนี้สินหมุนเวียน	(4,469)	(314)	(1,274)	(40)		
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(8,805)	(439)	(1,649)	(424)		
สินทรัพย์สุทธิ	19,822	5,969	1,866	2,334		
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียที่						
ไม่มีอำนาจควบคุม	6,436	1,305	746	700	60	9,247
รายได้	1,576	1,249	742	405		
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	260	524	(48)	(30)		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	300	524	(48)	(30)		
กำไร (ขาดทุน) ที่แบ่งให้กับส่วน						
ได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	97	115	(19)	(9)	45	229
เงินปันผลที่จ่ายให้กับส่วนได้เสีย						
ที่ไม่มีอำนาจควบคุม	53	42	-	-		
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	681	723	329	107		
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(408)	(535)	(12)	(71)		
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรม						
จัดหาเงิน						
(เงินปันผลที่จ่ายให้กับส่วนได้เสียที่						
ไม่มีอำนาจควบคุม: ไม่มี)	(332)	(190)	(327)	(2)		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด						
เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(59)	(2)	(10)	34		

	บริษัท แกรนด์ แคนเนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท เซ็นทรัล พัฒนา ขอนแก่น จำกัด	Central Plaza i-City Real Estate Sdn. Bhd. (ล้านบาท)	บริษัทย่อย อื่นที่ไม่มี สาระสำคัญ	รวม
ร้อยละของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	32.5%	21.9%	40.0%		
สินทรัพย์หมุนเวียน	2,767	64	129		
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	30,306	6,245	4,865		
หนี้สินหมุนเวียน	(6,462)	(230)	(1,072)		
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(6,924)	(443)	(1,962)		
สินทรัพย์สุทธิ	19,687	5,636	1,951		
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	6,392	1,233	780	(96)	8,309
รายได้	1,771	1,082	605		
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	239	539	(120)		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	239	539	(120)		
กำไร (ขาดทุน) ที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม	78	115	(48)	23	171
เงินปันผลที่จ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	-	37	-		
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	598	699	166		
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(398)	(529)	(16)		
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน (เงินปันผลที่จ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม: ไม่มี)	(197)	(170)	(210)		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	3	-	(60)		

11 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม				
	สินทรัพย์ของกิจการ				รวม
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง (ล้านบาท)	สินทรัพย์ สิทธิการใช้	
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	49,650	111,339	8,457	79,409	248,855
เพิ่มขึ้น	1,050	320	8,685	2,522	12,577
โอน	(60)	5,433	(5,432)	-	(59)
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(22)	(591)	-	(2,622)	(3,235)
ผลต่างจากการแปลงค่าในการจัดทำงาน					
การเงินรวม	-	38	-	-	38
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ					
1 มกราคม 2567	50,618	116,539	11,710	79,309	258,176
เพิ่มขึ้น	1,045	626	7,404	12,118	21,193
โอน	(183)	5,035	(5,035)	3,803	3,620
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(1,698)	(4)	(373)	(2,075)
ผลต่างจากการแปลงค่าในการจัดทำงาน					
การเงินรวม	-	(15)	-	-	(15)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	51,480	120,487	14,075	94,857	280,899
ค่าเสื่อมราคาสะสมและขาดทุนจากการด้อยค่า					
ด้อยค่า					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	46,506	-	33,647	80,153
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	5,089	-	2,881	7,970
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(561)	-	(362)	(923)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ					
1 มกราคม 2567	-	51,034	-	36,166	87,200
ค่าเสื่อมราคาและขาดทุนจากการด้อยค่า					
สำหรับปี	-	5,173	-	3,352	8,525
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(1,586)	-	(359)	(1,945)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	54,621	-	39,159	93,780
มูลค่าสุทธิทางบัญชี					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	50,618	65,505	11,710	43,143	170,976
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	51,480	65,866	14,075	55,698	187,119

งบการเงินเฉพาะกิจการ

สินทรัพย์ของกิจการ

	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	สินทรัพย์ ระหว่าง ก่อสร้าง (ล้านบาท)	สินทรัพย์ สิทธิการใช้	รวม
ราคาทุน					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	11,320	41,762	1,279	69,968	124,329
เพิ่มขึ้น	46	78	5,471	71	5,666
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(54)	(460)	-	(1)	(515)
โอนสินทรัพย์	-	3,568	(3,568)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ					
1 มกราคม 2567	11,312	44,948	3,182	70,038	129,480
เพิ่มขึ้น	132	291	2,415	11,314	14,152
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(173)	(143)	-	(290)	(606)
โอนสินทรัพย์	-	4,449	(4,449)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	11,271	49,545	1,148	81,062	143,026
ค่าเสื่อมราคา					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	17,339	-	22,704	40,043
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	2,368	-	2,909	5,277
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(452)	-	(1)	(453)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ					
1 มกราคม 2567	-	19,255	-	25,612	44,867
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	2,350	-	3,383	5,733
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(107)	-	(279)	(386)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	21,498	-	28,716	50,214
มูลค่าสุทธิทางบัญชี					
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	11,312	25,693	3,182	44,426	84,613
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	11,271	28,047	1,148	52,346	92,812

ข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 13

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566	2567	2566
			(ล้านบาท)	
จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
รายได้ค่าเช่า	39,345	36,072	24,333	20,963
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทางตรง				
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีรายได้ค่าเช่า	19,867	18,901	12,305	11,286
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ไม่มีรายได้ค่าเช่า	33	76	1	6
ต้นทุนการกู้ยืมที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในระหว่างปี	526	398	98	108

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 415,609 ล้านบาท (2566: 384,515 ล้านบาท) สำหรับกลุ่มบริษัทและ จำนวน 199,741 ล้านบาท (2566: 178,421 ล้านบาท) สำหรับบริษัท ประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยวิธีมูลค่าตลาดสำหรับการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและคิดลดกระแสเงินสดโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับค่าความเสี่ยง มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนถูกจัดลำดับชั้นการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 3

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยทรัพย์สินทางการค้าที่ให้เช่าแก่บุคคลอื่น ซึ่งประกอบด้วยโครงการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานและโครงการคอมมูนิตี้มอลล์ และที่ดินของกลุ่มบริษัทบางแห่งมีการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย

12 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ราคาทุน

ณ วันที่ 1 มกราคม 2566

เพิ่มขึ้น

โอน - สุทธิ

จำหน่าย/ตัดจำหน่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 1 มกราคม 2567

เพิ่มขึ้น

โอน - สุทธิ

จำหน่าย/ตัดจำหน่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	งบการเงินรวม			รวม
		เครื่องตกแต่งติดตั้ง เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ (ล้านบาท)	สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง		
91	5,792	1,444	998		8,325
-	98	95	1,354		1,547
-	1,453	177	(1,630)		-
-	(38)	(130)	(7)		(175)
91	7,305	1,586	715		9,697
-	137	106	536		779
-	750	128	(878)		-
-	(6)	(77)	-		(83)
91	8,186	1,743	373		10,393

คำอธิบายราคา	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	งบการเงินรวม		สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง	รวม
			เครื่องตกแต่งติดตั้ง เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ (ล้านบาท)	สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	-	3,334	986	-	-	4,320
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	481	191	-	-	672
จำนวน / ตัดจำหน่าย	-	(4)	(113)	-	-	(117)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 1 มกราคม 2567	-	3,811	1,064	-	-	4,875
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	550	187	-	-	737
โอน - สุทธิ	-	3	(3)	-	-	-
จำนวน / ตัดจำหน่าย	-	(1)	(75)	-	-	(76)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	-	4,363	1,173	-	-	5,536
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	91	2,754	522	715	-	4,082
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	-	740	-	-	-	740
สินทรัพย์สิทธิการใช้งาน	91	3,494	522	715	-	4,822

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	งบการเงินรวม		รวม
			เครื่องตกแต่งติดตั้ง เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ (ล้านบาท)	สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง	
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	91	3,260	570	373	4,294
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	563	-	-	563
	91	3,823	570	373	4,857

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ส่วนใหญ่เป็นสินทรัพย์ที่มีไว้ใช้ในการดำเนินงานโรงแรม

ราคาทุน	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ	สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง (ล้านบาท)	รวม
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	379	1,081	149	1,609
เพิ่มขึ้น	-	130	27	157
โอน - สุทธิ	20	7	(27)	-
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(1)	(109)	(6)	(116)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 1 มกราคม 2567	398	1,109	143	1,650
เพิ่มขึ้น	29	145	116	290
โอน - สุทธิ	40	10	(50)	-
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(1)	(56)	-	(57)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	466	1,208	209	1,883

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง เครื่องใช้สำนักงาน และยานพาหนะ	สินทรัพย์ ที่อยู่ระหว่าง การก่อสร้าง	รวม
		(ล้านบาท)		
ค่าเสื่อมราคา				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	282	796	-	1,078
ค่าเสื่อมราคาสําหรับปี	34	141	-	175
จำนวน / ตัดจำหน่าย	-	(91)	-	(91)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 1 มกราคม 2567	316	846	-	1,162
ค่าเสื่อมราคาสําหรับปี	29	131	-	160
โอน - สุทธิ	1	(1)	-	-
จำนวน / ตัดจำหน่าย	(1)	(55)	-	(56)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	345	921	-	1,266
มูลค่าสุทธิทางบัญชี				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	82	206	143	431
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท	-	57	-	57
สินทรัพย์สิทธิการใช้	82	263	143	488

งบการเงินเฉพาะกิจการ			
อาคารและ ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง	สินทรัพย์	
	เครื่องใช้สำนักงาน	ที่อยู่ระหว่าง	
	และยานพาหนะ	การก่อสร้าง	
	(ล้านบาท)		
121	225	209	555
-	62	-	62
121	287	209	617

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ภายใต้กรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัท
สินทรัพย์สิทธิการใช้

13 สัญญาเช่า

ในฐานะผู้เช่า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
สินทรัพย์สิทธิการใช้				
ที่ดิน	29,549	20,038	24,225	14,878
อาคารและส่วนปรับปรุง	26,712	23,845	28,183	29,605
รวม	56,261	43,883	52,408	44,483

ในปี 2567 สินทรัพย์สิทธิการใช้ของกลุ่มบริษัทและบริษัทเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 12,202 ล้านบาทและ 11,362 ล้านบาท ตามลำดับ (2566: 3,399 ล้านบาทและ 134 ล้านบาท ตามลำดับ)

สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่า

กลุ่มบริษัท มีสิทธิเลือกขยายอายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายในหนึ่งปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ซึ่งกลุ่มบริษัทจะประเมินตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลว่ามีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือไม่และจะทบทวนการประเมินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
จำนวนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน				
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	86	14	6	2
ดอกเบี้ยรับจากลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	1,874	1,447	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	2,425	1,135	2,104	841
ค่าใช้จ่ายสัญญาเช่าระยะสั้น	772	719	79	58
ค่าใช้จ่ายสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำ	16	15	5	5
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่ดิน	1,730	1,599	1,558	1,076
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้อาคารและส่วนปรับปรุง	1,883	1,532	1,868	1,868

ในปี 2567 กระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทและบริษัท มีจำนวน 6,593 ล้านบาท และ 3,489 ล้านบาท ตามลำดับ (2566: 4,963 ล้านบาทและ 3,199 ล้านบาท ตามลำดับ)

ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานหลายแห่งที่ให้เช่าแก่บุคคลที่สามตามสัญญาเช่าดำเนินงาน สัญญาเช่าส่วนใหญ่มีกำหนดระยะเวลาเช่าที่ยกเลิกไม่ได้ไม่เกิน 3 ปี โดยการต่ออายุสัญญาเช่าในภายหลังจะมีการตกลงกับผู้เช่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทั้งหมดกำหนดรายได้ค่าเช่าเป็นทั้งจำนวนคงที่และจำนวนผันแปร

ค่าเช่าที่จะได้รับจากสัญญาให้เช่าดำเนินงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ปีที่ 1	19,052	17,685	12,487	11,450
ปีที่ 2	11,060	10,624	7,283	6,892
ปีที่ 3	4,791	5,413	3,327	3,441
ปีที่ 4	1,161	970	921	661
ปีที่ 5	590	558	373	401
หลังจากปีที่ 5	5,794	5,220	1,075	998
รวม	<u>42,448</u>	<u>40,470</u>	<u>25,466</u>	<u>23,843</u>

14 ค่าความนิยม

ค่าความนิยมเกิดจากการที่บริษัทซื้อหุ้นในบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์”) และบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (รวมกันเรียกว่า “กลุ่มบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์”)

การทดสอบการด้อยค่าของหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดที่มีค่าความนิยม

เพื่อวัตถุประสงค์ในการทดสอบการด้อยค่า ค่าความนิยมได้ถูกปันส่วนให้กับหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสดของกลุ่มบริษัท ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	2567	2566
	(ล้านบาท)	
หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด 1 - กลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์	1,036	1,036
หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด 2 - กลุ่มบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์	254	254

หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด 1 - กลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์

มูลค่าที่จะได้รับคืนมาจากมูลค่าจากการใช้ ซึ่งประมาณจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตที่เกิดขึ้นจากการใช้สินทรัพย์นั้น

การกำหนดข้อสมมติจากการประเมินของผู้บริหารโดยพิจารณาจากแนวโน้มในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องในอนาคตและข้อมูลในอดีตจากแหล่งข้อมูลภายนอกและภายใน ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนมีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	2567	2566
	(ร้อยละ)	
อัตราคิดลด	9 - 11	9 - 11
อัตราการเติบโต	2 - 3	3 - 5
ประมาณการอัตราการเติบโตของกำไร EBITDA (อัตราเฉลี่ย 5 ปีข้างหน้า)	2	3

อัตราคิดลด

อัตราคิดลดที่ใช้เป็นอัตราโดยประมาณก่อนหักภาษีเงินได้ที่อ้างอิงอัตราเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนของธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วยค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมของต้นทุนของหนี้สิน อัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยงที่มาจากรัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุมากกว่า 10 ปีขึ้นไป บวกกับปัจจัยเสี่ยงของธุรกิจ แนวโน้มการเจริญเติบโต สภาพเศรษฐกิจและการลงทุน รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ

อัตราการเติบโตสุดท้าย

อัตราการเติบโตสุดท้ายพิจารณาจากค่าเฉลี่ยการเติบโตของอุตสาหกรรมและผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศที่ดำเนินธุรกิจ อัตราเงินเฟ้อ และการเติบโตของกำไรก่อนดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

ประมาณการการเติบโตของกำไรก่อนดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

ประมาณการการเติบโตของกำไรก่อนดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายมาจากการประมาณการผลประโยชน์ที่ได้รับในอนาคตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยการเติบโตของรายได้ที่คาดไว้ ซึ่งการเติบโตของรายได้ประมาณการมาจากประสบการณ์ในอดีต และสถานะการเติบโตของธุรกิจในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน

จากการทดสอบการด้อยค่า การประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจึงไม่รับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในงบการเงิน

หน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด 2 - กลุ่มบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์

มูลค่าที่จะได้รับคืนมาจากมูลค่าจากการใช้ ซึ่งประมาณจากการคิดลดกระแสเงินสดที่จะได้รับในอนาคตที่เกิดขึ้นจากการใช้สินทรัพย์นั้น

การกำหนดข้อสมมติมาจากการประเมินของผู้บริหาร โดยพิจารณาจากแนวโน้มในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องในอนาคตและข้อมูลในอดีตจากแหล่งข้อมูลภายนอกและภายใน ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนมีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	2567	2566
	(ร้อยละ)	
อัตราคิดลด	11	9
อัตราการเติบโต	3	4 - 5
ประมาณการอัตราการเติบโตของกำไร EBITDA (อัตราเฉลี่ย 5 ปีข้างหน้า)	5	4

อัตราคิดลด

อัตราคิดลดที่ใช้เป็นอัตราโดยประมาณก่อนหักภาษีเงินได้ที่อ้างอิงอัตราเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุนของธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วยค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรมของต้นทุนของหนี้สิน อัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยงที่มาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุมากกว่า 10 ปีขึ้นไป บวกกับปัจจัยเสี่ยงของธุรกิจ แนวโน้มการเจริญเติบโต สภาพเศรษฐกิจและการลงทุน รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ

อัตราดอกเบี้ยโตสุคท้าย

อัตราดอกเบี้ยโตสุคท้ายพิจารณาจากค่าเฉลี่ยการเติบโตของอุตสาหกรรมและผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศที่ดำเนินธุรกิจ อัตราเงินเฟ้อ และการเติบโตของกำไรก่อนดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

ประมาณการการเติบโตของกำไรก่อนดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

ประมาณการการเติบโตของกำไรก่อนดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายมาจากการประมาณการผลประโยชน์ที่ได้รับในอนาคตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยการเติบโตของรายได้ที่คาดไว้ ซึ่งการเติบโตของรายได้ประมาณการมาจากประสบการณ์ในอดีต และสถานะการเติบโตของธุรกิจในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน

จากการทดสอบการด้อยค่า การประมาณการมูลค่าที่จะได้รับคืนสูงกว่ามูลค่าตามบัญชี กลุ่มบริษัทจึงไม่รับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในงบการเงิน

15 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
เงินมัดจำ	2,517	3,750	179	172
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่า	416	449	57	73
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิ	236	271	148	175
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	529	1,065	54	581
อื่นๆ	76	128	9	15
รวม	3,774	5,663	447	1,016

16 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

	งบการเงินรวม					
	2567		2566			
	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม	ส่วนที่มี หลักประกัน	ส่วนที่ไม่มี หลักประกัน	รวม
	(ล้านบาท)					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	531	531	-	472	472
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	3,050	3,050	-	13,500	13,500
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,000	8,777	9,777	2,532	10,503	13,035
หุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	4,499	4,499	-	9,992	9,992
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	103	103	-	954	954
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,232	21,718	23,950	300	17,250	17,550
หุ้นกู้	-	27,599	27,599	-	21,258	21,258
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	3,232	66,277	69,509	2,832	73,929	76,761

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
	ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน	ส่วนที่ไม่มีหลักประกัน
	(ล้านบาท)	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	18,140	16,138
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2,050	12,150
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8,478	10,410
หุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,499	9,992
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,071	5,621
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	21,386	17,123
หุ้นกู้	27,599	21,258
รวมหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	87,223	92,692

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย แสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ภายใน 1 ปี	17,857	36,999	33,167	48,690
1 - 5 ปี	46,457	32,570	48,861	36,810
เกิน 5 ปี	5,195	7,192	5,195	7,192
รวม	69,509	76,761	87,223	92,692

สินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันหนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม	
	2567	2566
	(ล้านบาท)	
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	-	1,431
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,818	14,193
รวม	5,818	15,624

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน คือ เงินฝากประจำซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทย่อยได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 14,203 ล้านบาท (2566: 19,226 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทเป็นตั๋วสัญญาใช้เงิน มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

กลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ในเดือนธันวาคม 2561 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 1,000 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระเงินต้นครั้งแรกในอีก 24 เดือนหลังจากเบิกเงินกู้ครั้งแรก และชำระคืนเป็นรายงวดทุกๆ 3 เดือน รวม 21 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้

ในเดือนมิถุนายน 2566 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 8,000 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง กำหนดชำระเงินต้นครั้งแรกในอีก 27 เดือนหลังจากเบิกเงินกู้ครั้งแรก และชำระคืนเป็นรายงวดทุกๆ 3 เดือน รวม 20 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงิน

ในเดือนมิถุนายน 2566 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง กำหนดชำระเงินต้นครั้งแรกในอีก 12 เดือนหลังจากเบิกเงินกู้ครั้งแรก และชำระคืนเงินต้นรวม 2 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้

ในเดือนมิถุนายน 2566 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง กำหนดชำระเงินต้นครั้งแรกในอีก 12 เดือนหลังจากเบิกเงินกู้ครั้งแรก และชำระคืนเงินต้นรวม 2 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้

ในเดือนธันวาคม 2566 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมเพื่อส่งเสริมความยั่งยืนภายในวงเงินไม่เกิน 37,000 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งกำหนดชำระเงินต้นครั้งแรกในอีก 5 ปี ต่อมาในปี 2567 บริษัทได้ทำสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินและอัตราดอกเบี้ย (Cross currency swap) สำหรับเงินกู้ยืมที่เบิกใช้จำนวน 37,000 ล้านบาท (เทียบเท่า 8,880 ล้านบาท)

ในเดือนมิถุนายน 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมจำนวน 1,500 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งกำหนดชำระเงินต้นครั้งแรกในอีก 36 เดือนหลังจากเบิกเงินกู้ครั้งแรก และชำระคืนเป็นรายงวดทุกๆ 6 เดือน รวม 5 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้

ในเดือนมิถุนายน 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมจำนวน 350 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งกำหนดชำระเงินต้นครั้งแรกในอีก 36 เดือนหลังจากเบิกเงินกู้ครั้งแรก และชำระคืนเป็นรายงวดทุกๆ 6 เดือน รวม 5 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ครบวงเงินกู้

ในเดือนกันยายน 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมเพื่อส่งเสริมความยั่งยืนจำนวน 1,000 ล้านบาท กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งกำหนดชำระเงินต้นครั้งแรกในอีก 33 เดือนหลังจากเบิกเงินกู้ครั้งแรก และชำระคืนเป็นรายงวดทุกๆ 6 เดือน รวม 5 งวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้เบิกใช้เงินกู้ 8,000 ล้านบาท

กลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน)

ในเดือนกันยายน 2553 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมภายในวงเงินไม่เกิน 3,100 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้กลุ่มบริษัทชำระเงินต้นที่เหลือทั้งจำนวนภายใน 3 ปี นับจากวันที่ 17 กรกฎาคม 2562 ต่อมาในเดือนกรกฎาคม 2565 กลุ่มบริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินดังกล่าว โดยเปลี่ยนระยะเวลาชำระคืนเงินต้นเป็นภายในวันที่ 17 กรกฎาคม 2567 และเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยตามที่ตกลงกัน ต่อมาในเดือนกรกฎาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงแก้ไขสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินดังกล่าว โดยเปลี่ยนระยะเวลาชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาและดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือนและชำระเงินต้นที่เหลือทั้งจำนวนภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2570 และเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยตามที่ตกลงกัน

ในเดือนมกราคม 2566 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมจำนวน 290 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้กลุ่มบริษัทชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายใน 2 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ โดยจะต้องชำระเงินต้นและดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน

ในเดือนพฤศจิกายน 2566 บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมจำนวน 800 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายใน 2 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ และชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

ในเดือนมีนาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมจำนวน 300 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้กลุ่มบริษัทชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายใน 4 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ โดยจะต้องชำระเงินต้นและดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน

ในเดือนกรกฎาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมจำนวน 300 ล้านบาทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง สัญญาดังกล่าวกำหนดให้บริษัทชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายใน 3 ปี หลังจากวันที่เบิกเงินกู้ โดยจะต้องชำระเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

หุ้นกู้

กลุ่มบริษัทจำหน่ายหุ้นกู้ในสกุลเงินบาทในวงจำกัด หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น ดังนี้

กลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ในเดือนสิงหาคม 2561 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 7 ปี มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.24 ต่อปีและครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 8 สิงหาคม 2568

ในเดือนกรกฎาคม 2562 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 10 ปี มูลค่ารวม 500 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 ต่อปี และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 18 กรกฎาคม 2572

ในเดือนมกราคม 2564 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 5 ปี มูลค่ารวม 1,250 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.65 ต่อปี และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 29 มกราคม 2569

ในเดือนมกราคม 2564 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 5 ปี มูลค่ารวม 750 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.65 ต่อปีและครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 29 มกราคม 2569

ในเดือนสิงหาคม 2564 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 5 ปี มูลค่ารวม 4,000 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.37 ต่อปี และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 19 สิงหาคม 2569

ในเดือนมีนาคม 2565 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 ปี มูลค่ารวม 1,500 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.49 ต่อปีและครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 11 มีนาคม 2568

ในเดือนมีนาคม 2565 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 5 ปี มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.01 ต่อปีและครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 11 มีนาคม 2570

ในเดือนมีนาคม 2565 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 7 ปี มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.64 ต่อปีและครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 11 มีนาคม 2572

ในเดือนมีนาคม 2565 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 10 ปี มูลค่ารวม 2,000 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.03 ต่อปีและครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 11 มีนาคม 2575

ในเดือนมิถุนายน 2565 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 ปี มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.59 ต่อปีและครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 17 มิถุนายน 2568

ในเดือนมิถุนายน 2565 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 ปี 6 เดือน มูลค่ารวม 1,000 ล้านบาท โดยหุ้นกุดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.79 ต่อปีและครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 17 ธันวาคม 2568

ในเดือนตุลาคม 2565 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 4 ปี มูลค่ารวม 2,100 ล้านบาท โดยหุ้นกุดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.23 ต่อปีและครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 19 ตุลาคม 2569

ในเดือนตุลาคม 2565 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 5 ปี มูลค่ารวม 2,000 ล้านบาท โดยหุ้นกุดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.49 ต่อปีและครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 19 ตุลาคม 2570

ในเดือนตุลาคม 2565 บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้อายุ 7 ปี มูลค่ารวม 2,200 ล้านบาท โดยหุ้นกุดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.89 ต่อปีและครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 19 ตุลาคม 2572

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 บริษัทได้จำหน่ายหุ้นกู้อายุ 3 ปี มูลค่ารวม 3,000 ล้านบาท โดยหุ้นกุดังกล่าวไม่มีการชำระดอกเบี้ยตลอดอายุหุ้นกู้และครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2570

ในเดือนสิงหาคม 2567 บริษัทได้จำหน่ายหุ้นกู้เพื่อส่งเสริมความยั่งยืนอายุ 5 ปี มูลค่ารวม 5,000 ล้านบาท โดยหุ้นกุดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.86 ต่อปี ครบกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือนและครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 30 สิงหาคม 2572

ในเดือนสิงหาคม 2567 บริษัทได้จำหน่ายหุ้นกู้เพื่อส่งเสริมความยั่งยืนอายุ 7 ปี มูลค่ารวม 3,000 ล้านบาท โดยหุ้นกุดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.14 ต่อปี ครบกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกๆ 6 เดือนและครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 30 สิงหาคม 2574

เงินกู้ยืมและหุ้นกู้ส่งเสริมความยั่งยืนอาจถูกปรับอัตราดอกเบี้ยโดยขึ้นอยู่กับความสำเร็จของผลการดำเนินการตามตัวชี้วัด และเป้าหมายด้านความยั่งยืนตามรายละเอียดและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาและข้อกำหนด

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมและข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

อัตราดอกเบี้ยแท้จริงและการวัดมูลค่าใหม่ / การวิเคราะห์การครบกำหนดชำระ

งบการเงินรวม	งบการเงินรวม				มูลค่าเสื่อม		
	เงินกู้ยืม - ส่วนที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ และระยะที่ครบกำหนดชำระ			รวมมูลค่าตามบัญชี			
	บัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละ)	เงินกู้ยืม - ส่วนที่มี อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	ภายใน 1 ปี	ภายใน 5 ปี (ล้านบาท)	หลังจาก 5 ปี		
			ภายใน 1 ปี	ภายใน 5 ปี	หลังจาก 5 ปี		
2567	1 - 5	26,432	4,599	32,849	4,995	68,875	69,628
2566	1 - 5	41,600	12,492	15,551	5,692	75,335	75,225
งบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ				มูลค่าเสื่อม		
	เงินกู้ยืม - ส่วนที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ และระยะที่ครบกำหนดชำระ			รวมมูลค่าตามบัญชี			
	บัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละ)	เงินกู้ยืม - ส่วนที่มี อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	ภายใน 1 ปี	ภายใน 5 ปี (ล้านบาท)	หลังจาก 5 ปี	รวมมูลค่าตามบัญชี	มูลค่าเสื่อม
			ภายใน 1 ปี	ภายใน 5 ปี	หลังจาก 5 ปี		
2567	1 - 5	21,827	4,499	32,691	4,995	64,012	64,795
2566	1 - 5	37,198	12,492	15,551	5,692	70,933	70,832

17 เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
เจ้าหนี้อื่น	1,349	1,096	968	528
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	2,761	2,615	1,509	1,453
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานค้างจ่าย	2,275	2,062	1,448	1,242
รายได้ค่าบริการรับล่วงหน้า	356	345	116	101
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของ				
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	295	366	-	-
อื่น ๆ	421	576	278	354
รวม	7,457	7,060	4,319	3,678

18 ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้	1,433	1,000	1,174	739

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดการโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงานโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้มีความเสี่ยงจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ได้แก่ ความเสี่ยงของช่วงชีวิต ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากตลาด (เงินลงทุน)

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันตาม
โครงการผลประโยชน์

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
			(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	1,000	920	739	670

รับรู้ในกำไรขาดทุน

ต้นทุนบริการปัจจุบัน	92	91	66	65
ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน	26	23	18	17

รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตาม

หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

- ซื้อสมมติทางการเงิน	16	(2)	13	-
- การปรับปรุงจากประสบการณ์	340	11	373	-

ผลประโยชน์จ่าย

	(41)	(43)	(35)	(13)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>1,433</u>	<u>1,000</u>	<u>1,174</u>	<u>739</u>

ข้อสมมติในการประมาณการตามหลัก
คณิตศาสตร์ประกันภัย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
			(ร้อยละ)	

โครงการของกลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

อัตราคิดลด	2.6	2.6	2.6	2.6
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	6 - 8	6 - 8	6 - 8	6 - 8

ข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	2567	2566
	(ร้อยละ)	

โครงการของกลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

อัตราคิดลด	2.9	2.9
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	5	5

โครงการของกลุ่มบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)

อัตราคิดลด	2.6	2.3
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต	6 - 8	3.5

ข้อสมมติเกี่ยวกับอัตราระยะในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางมรณะ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็น 11 ปี, 13 ปี และ 11 ปี (2566 : 14 ปี, 13 ปี, และ 7 ปี) ของกลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) กลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และกลุ่มบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้ อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติอื่น ๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์เป็นจำนวนเงินดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
	(ล้านบาท)			
โครงการกลุ่มบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(164)	123	(128)	97
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	122	(166)	96	(126)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	เพิ่มขึ้น	ลดลง
	(ล้านบาท)			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	(102)	74	(77)	56
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)	73	(103)	55	(78)
			เพิ่มขึ้น	ลดลง
			(ล้านบาท)	
โครงการของกลุ่มบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)			(1)	1
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)			2	(2)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)			(1)	1
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)			2	(2)
โครงการของกลุ่มบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)				
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)			(4)	3
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)			3	(4)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
อัตราคิดลด (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 0.5)			(2)	2
การเพิ่มขึ้นของเงินเดือนในอนาคต (เปลี่ยนแปลงร้อยละ 1)			2	(2)

19 ส่วนเกินมูลค่าหุ้น

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

20 หุ้นทุนซื้อคืน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2566 ได้มีมติอนุมัติโครงการจำหน่ายหุ้นที่ซื้อคืนของบริษัท เป็นจำนวนทั้งสิ้น 17,153,300 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.38 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยจะเป็นการจำหน่ายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีกำหนดระยะเวลาจำหน่ายหุ้นที่ซื้อคืนนับตั้งแต่วันที่ 10 มีนาคม 2566 ถึงวันที่ 4 กันยายน 2566

บริษัทได้จำหน่ายหุ้นทุนซื้อคืนทั้งหมดจำนวน 17,153,300 หุ้น ในราคา 1,157.3 ล้านบาท และมีผลต่างจากการขายจำนวน 396 ล้านบาท ซึ่งแสดงเป็นส่วนเกินทุนหุ้นทุนซื้อคืน

21 สำรอง

สำรองตามกฎหมาย

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

องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น

สำรองการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมประกอบด้วย

- ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
- ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสุทธิของตราสารหนี้ที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

- ดำรงการป้องกันความเสี่ยงประกอบด้วยผลสะสมของส่วนที่มีประสิทธิผลของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงซึ่งใช้ในการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสด ซึ่งรอการรับรู้ในภายหลังในกำไรหรือขาดทุน

22 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

กลุ่มบริษัทมี 3 ส่วนงานที่รายงาน ดังรายละเอียดด้านล่าง ซึ่งเป็นหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มบริษัท หน่วยงานธุรกิจที่สำคัญนี้ให้สินค้าและให้บริการที่แตกต่างกัน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานสอบทานรายงานการจัดการภายในของแต่ละหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญอย่างน้อยทุกไตรมาส การดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานของกลุ่มบริษัทโดยสรุปมีดังนี้

- | | |
|--------------|--|
| ส่วนงานที่ 1 | ธุรกิจให้เช่าอาคารศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน ห้องชุดพักอาศัย และให้บริการด้านศูนย์อาหาร สาธารณูปโภค สวนสนุกและสวนน้ำในศูนย์การค้า |
| ส่วนงานที่ 2 | ธุรกิจโรงแรม |
| ส่วนงานที่ 3 | ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย |

ข้อมูลผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานได้รวมอยู่ที่นี่ ผลการดำเนินงานวัดโดยใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ของส่วนงาน ซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ผู้บริหารเชื่อว่าการใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ใน การวัดผลการดำเนินงานนั้นเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจในอุตสาหกรรมเดียวกัน

	งบการเงินรวม					
	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานที่ 2		ส่วนที่ 3	รวม
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						
ข้อมูลตามส่วนงานดำเนินงาน						
รายได้จากลูกค้าภายนอก	41,988	38,224	1,965	1,554	6,231	50,184
รายได้ระหว่างส่วนงาน	292	237	2	2	-	294
รวมรายได้	42,280	38,461	1,967	1,556	6,231	50,478
จังหวัดเวลาในการรับรู้รายได้						
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	1,093	921	1,967	1,556	6,231	9,291
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	41,187	37,540	-	-	-	41,187
รวมรายได้	42,280	38,461	1,967	1,556	6,231	50,478
กำไรตามส่วนงานก่อนหักภาษีเงินได้	22,489	19,854	713	528	2,123	25,325
ดอกเบี้ยรับ	1,994	1,537	3	1	10	2,007
ต้นทุนทางการเงิน	3,639	2,552	62	42	17	3,718
ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายและขาดทุนจากการซื้อขาย	8,648	8,071	532	448	28	9,028
ส่วนแบ่งกำไรในเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	1,795	2,133	-	-	-	1,795
รายได้ขายหุ้น	21,396	14,308	537	448	39	21,972
สินทรัพย์ตามส่วนงาน	188,319	172,197	3,570	3,529	17,250	209,139
หนี้สินตามส่วนงาน	39,962	29,393	767	910	1,414	42,143

31,765

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ส่วนงานที่ 1	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566
ระยะเวลาในการรับรู้รายได้	(ล้านบาท)	
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	568	435
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	25,187	21,796
รวมรายได้	<u>25,755</u>	<u>22,231</u>

(ก) การกระทบยอดรายได้ กำไรหรือขาดทุน สินทรัพย์และหนี้สิน และรายการอื่นที่มีสาระสำคัญของส่วนงานที่รายงาน

	2567	2566
	(ล้านบาท)	
รายได้		
รวมรายได้จากส่วนงานที่รายงาน	50,478	45,852
รายได้อื่น	3,666	2,724
	<u>54,144</u>	<u>48,576</u>
ตัดรายการรายได้ระหว่างส่วนงาน	(294)	(239)
รายได้รวม	<u>53,850</u>	<u>48,337</u>
กำไร		
รวมกำไรก่อนภาษีเงินได้จากส่วนงานที่รายงาน	<u>25,325</u>	<u>22,357</u>
ตัดรายการระหว่างส่วนงาน	(238)	(47)
จำนวนที่ไม่ได้ปันส่วน		
- รายได้อื่น	1,659	1,177
- ค่าใช้จ่ายอื่น	(7,899)	(6,927)
- ส่วนแบ่งกำไรในเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	1,795	2,133
กำไรก่อนภาษีเงินได้	<u>20,642</u>	<u>18,693</u>

	2567	2566
	(ล้านบาท)	
สินทรัพย์		
รวมสินทรัพย์ของส่วนงานที่รายงาน	209,139	192,230
จำนวนที่ไม่ได้ปันส่วน		
- เงินลงทุน	55,729	47,809
- สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	3,627	3,516
- สินทรัพย์อื่น	35,741	36,318
สินทรัพย์รวม	304,236	279,873
หนี้สิน		
รวมหนี้สินของส่วนงานที่รายงาน	42,143	31,765
จำนวนที่ไม่ได้ปันส่วน		
- เงินกู้ยืม	69,509	76,761
- หนี้สินภายใต้การควบคุม	3,670	3,593
- หนี้สินอื่น	79,085	67,172
หนี้สินรวม	194,407	179,291

	2567	2566
	รวมส่วนงานที่รายงาน	
	(ล้านบาท)	
รายการอื่นที่มีสาระสำคัญ		
รายได้จากการลงทุน	2,007	1,546
ต้นทุนทางการเงิน	3,718	2,613
ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายและขาดทุนจากการด้อยค่า	9,208	8,546
รายจ่ายฝ่ายทุน	21,972	14,782

(ข) ข้อมูลทางภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจส่วนใหญ่ในประเทศไทย ไม่มีรายได้จากต่างประเทศและสินทรัพย์ในต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

(ค) ลูกค้ารายใหญ่

รายได้จากลูกค้ากลุ่มบริษัทสรรพสินค้าเซ็นทรัลจากส่วนงานที่ 1 ของกลุ่มบริษัทเป็นเงินประมาณ 3,332 ล้านบาท (2566: 3,389 ล้านบาท) จากรายได้รวมของกลุ่มบริษัท

(ง) ยอดคงเหลือของสัญญา

	งบการเงินรวม	
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	2567	2566
	(ล้านบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	(366)	(474)
รับรู้เป็นรายได้ในระหว่างปี	385	421
เงินรับล่วงหน้า	(314)	(313)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(295)	(366)

(จ) รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคตจากภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้ในอนาคตจากภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นของสัญญาที่ทำกับลูกค้าจำนวน 966 ล้านบาท (2566: จำนวน 4,245 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทจะรับรู้รายได้ดังกล่าวเมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในสินค้า ซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 12 - 24 เดือนข้างหน้า (2566: ในอีก 12 - 24 เดือนข้างหน้า)

23 รายได้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
รายได้ค่าบริการงาน	926	735	1,606	1,149
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	86	14	6	2
เงินชดเชยจากการประกันภัย	16	19	4	7
รายได้ค่าสนับสนุน	166	130	145	113
รายได้ค่าตอบแทนอื่น	56	55	383	346
อื่น ๆ	409	223	241	206
รวม	1,659	1,176	2,385	1,823

24 ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
		(ล้านบาท)		
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงาน	5,563	5,007	3,712	3,301
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	4,078	3,827	-	-
ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายและ				
ขาดทุนจากการด้อยค่า	9,208	8,546	5,859	5,356
ค่าสาธารณูปโภค	6,754	6,834	4,125	4,066

25 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
		(ล้านบาท)		
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
สำหรับปีปัจจุบัน	3,664	3,569	1,964	1,756
ปรับปรุงภาษีเงินได้ของงวดก่อน	3	12	14	5

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว	17	(120)	(114)	(235)
รวม	3,684	3,461	1,864	1,526

	งบการเงินรวม					
	2567			2566		
	ก่อน	ค่าใช้จ่าย	สุทธิจาก	ก่อน	รายได้	สุทธิจาก
	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้
	(ล้านบาท)					
ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
สำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแส						
เงินสด	285	(57)	228	35	(7)	28
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย						
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน						
เบ็ดเสร็จอื่น	(384)	77	(307)	331	(66)	265
ขาดทุนจากการประมาณการตาม						
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	356	(71)	285	9	(2)	7
รวม	257	(51)	206	375	(75)	300

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2567			2566		
	ก่อน	ค่าใช้จ่าย	สุทธิจาก	ก่อน	รายได้	สุทธิจาก
	ภาษีเงิน	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้
	(ล้านบาท)					
ภาษีเงินได้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
สำรองการป้องกันความเสี่ยงกระแส						
เงินสด	285	(57)	228	35	(7)	28
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วย						
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน						
เบ็ดเสร็จอื่น	(272)	54	(218)	401	(80)	321
ขาดทุนจากการประมาณการตาม						
หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	385	(77)	308	-	-	-
รวม	398	(80)	318	436	(87)	349

การกระทบบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง	งบการเงินรวม			
	2567		2566	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(ล้านบาท)
กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม		20,642		18,693
ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีเงินได้	20	4,128	20	3,739
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		(336)		(354)
ค่าใช้จ่ายที่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางภาษีได้เพิ่ม		(226)		(166)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		115		230
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปีก่อน		3		12
รวม	18	3,684	19	3,461

การกระทบบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2567		2566	
	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(ล้านบาท)	อัตราภาษี (ร้อยละ)	(ล้านบาท)
กำไรก่อนภาษีเงินได้รวม		10,569		9,114
ภาษีเงินได้ตามอัตราภาษีเงินได้	20	2,114	20	1,823
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		(231)		(272)
ค่าใช้จ่ายที่สิทธิหักทางภาษีได้เพิ่ม		(36)		(30)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		3		-
รายการปรับปรุงค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปีก่อน		14		5
รวม	18	1,864	17	1,526

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินรวม			
	สินทรัพย์		หนี้สิน	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
รวม	5,038	5,252	(5,081)	(5,329)
การหักลบรายการของภาษี	(1,411)	(1,736)	1,411	1,736
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้				
รอการตัดบัญชีสุทธิ	<u>3,627</u>	<u>3,516</u>	<u>(3,670)</u>	<u>(3,593)</u>

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สินทรัพย์		หนี้สิน	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
รวม	3,703	4,075	(1,216)	(1,782)
การหักลบรายการของภาษี	(1,216)	(1,782)	1,216	1,782
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสุทธิ	<u>2,487</u>	<u>2,293</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

2567

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย (กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิรวม)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (กำไรจากการปรับมูลค่าสุทธิรวม)

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิรวมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและ

สินทรัพย์ทางการเงินอื่น (การปรับของมูลค่าสุทธิรวม)

ค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้

ลูกหนี้ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิรวมผ่านกำไรขาดทุน

(การปรับของมูลค่าสุทธิรวม)

รวม

	งบการเงินรวม			
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ใน		ณ วันที่	
	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	1 มกราคม	31 ธันวาคม
	(ล้านบาท)			
	184	-	(696)	(512)
	17	-	(283)	(266)
	25	-	(1,518)	(1,493)
	393	-	(1,641)	(1,248)
	-	(20)	(47)	(67)
	(13)	-	(5)	(18)
	(322)	-	(957)	(1,279)
	(16)	-	(182)	(198)
	268	(20)	(5,329)	(5,081)

งบการเงินรวม	บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้เป็น			
	วันที่		วันที่	
	ณ วันที่	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ณ วันที่
งบการเงินรวม	1 มกราคม			31 ธันวาคม
		(ล้านบาท)		
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
2566				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้การค้า (ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น)	11	(9)	-	2
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	3	-	-	3
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ค่าเผื่อการด้อยค่า)	20	-	-	20
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (อาคารศูนย์การค้าภายใต้สัญญาขายฝากสินทรัพย์)	340	(12)	-	328
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,146	(262)	-	2,884
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	184	14	2	200
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	908	104	-	1,012
ขาดทุนสะสม	294	(7)	-	287
อื่น ๆ	439	77	-	516
รวม	5,345	(95)	2	5,252

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

2566

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงิน
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย (กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรม)
สินทรัพย์สิทธิการใช้
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและ
สินทรัพย์ทางการเงินอื่น (การปรับของมูลค่ายุติธรรม)
ค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้
ลูกหนี้ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุน
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน
(การปรับของมูลค่ายุติธรรม)

รวม

	งบการเงินรวม			
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) รายได้ใน		ณ วันที่	
	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	1 มกราคม	31 ธันวาคม
(ล้านบาท)				
	130	-	(826)	(696)
	21	-	(304)	(283)
	25	-	(1,543)	(1,518)
	207	-	(1,848)	(1,641)
	-	73	(120)	(47)
	3	-	(8)	(5)
	(204)	-	(753)	(957)
	33	-	(215)	(182)
	215	73	(5,617)	(5,329)

งบการเงินเฉพาะกิจการ	บันทึกเป็นรายจ่าย (รายได้) ใน			ณ วันที่ 1 มกราคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จก่อน (ส่วนบาท)	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จก่อน (ส่วนบาท)		
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
2567					
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี					
ลูกหนี้การค้า (ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น)	(1)	-	-	2	1
หนี้สินตามสัญญาเช่า	(530)	-	-	2,944	2,414
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	10	77	77	148	235
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	54	-	-	598	652
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	3	3	69	72
และสินทรัพย์ทางการเงินอื่น (การปรับของมูลค่ายุติธรรม)	15	-	-	314	329
อื่นๆ					
รวม	(452)	80	80	4,075	3,703

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 1 มกราคม	บันทึกเป็นรายจ่าย (รายได้) ใน กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (ล้านบาท)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			ณ วันที่ 31 ธันวาคม
2567			
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(1,668)	491	-
กำไรจากการให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าเงินทุน	(109)	88	-
ค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	(5)	(13)	-
รวม	(1,782)	566	(1,216)
สุทธิ	2,293	114	80
			2,487

งบการเงินเฉพาะกิจการ	บันทึกเป็นรายจ่ายได้ใน		ณ วันที่	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			1 มกราคม			
2566						
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			5	(3)	-	2
ลูกหนี้การค้า (ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น)						
หนี้สินตามสัญญาเช่า			3,345	(401)	-	2,944
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน			134	14	-	148
เงินมัดจำรับจากลูกค้า			527	71	-	598
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			(18)	-	87	69
และสินทรัพย์ทางการเงิน (การปรับของมูลค่ายุติธรรม)			250	64	-	314
อื่น ๆ						
รวม			4,243	(255)	87	4,075

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	วันที่ 1 มกราคม	บันทึกเป็นรายจ่ายได้ใน กำไรหรือ ขาดทุน	กำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (ส่วนบาท)
งบการเงินเฉพาะกิจการ			ณ วันที่ 31 ธันวาคม
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
2566			
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(2,074)	406	- (1,668)
กำไรจากการให้เข้าภายใต้สัญญาเช่าเงินทุน	(190)	81	- (109)
ค่าธรรมเนียมการออกหุ้นกู้	(8)	3	- (5)
รวม	(2,272)	490	- (1,782)
สุทธิ	1,971	235	87 2,293

สินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชีที่ยังไม่ได้รับรู้

งบการเงินรวม

2567 2566

(ล้านบาท)

ยอดขาดทุนยกไป

856 808

ขาดทุนทางภายในเป็นผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภายในที่ยังไม่สิ้นอายุตามกฎหมายเกี่ยวกับภายในได้ปัจจุบันนั้น กลุ่มบริษัทยังมิได้รับรู้รายการดังกล่าวเป็นสินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชีเนื่องจากยังไม่มีความเป็นได้ค่อนข้างแน่ ว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภายในเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภายในดังกล่าว

26 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

งบการเงินรวม

งบการเงินเฉพาะกิจการ

2567 2566 2567 2566

(ล้านบาท/ล้านหุ้น)

กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ

ของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)

16,729

15,062

8,705

7,588

จำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้ว

4,488

4,488

4,488

4,488

จำนวนหุ้นทุนซื้อคืนในระหว่างปี

-

(9)

-

(9)

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)

3.73

3.36

1.94

1.69

27 เงินปันผล

ผู้ถือหุ้นของบริษัทได้อนุมัติเงินปันผลดังต่อไปนี้

วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ

กำหนดจ่าย

อัตราต่อหุ้น

จำนวนเงิน

(บาท)

(ล้านบาท)

ปี 2567

เงินปันผลประจำปี

25 เมษายน 2567

พฤษภาคม 2567

1.8

8,078

ปี 2566

เงินปันผลประจำปี

27 เมษายน 2566

พฤษภาคม 2566

1.15

5,141

28 เครื่องมือทางการเงิน

(ก) มูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงผลข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

	งบการเงินรวม					
	มูลค่าตามบัญชี			มูลค่ายุติธรรม		
	เครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยง	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566	2567	2566	2567	2566
(ล้านบาท)						
สินทรัพย์ทางการเงิน						
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น						
เงินลงทุนในตราสารทุน	-	-	3	3	-	-
เงินลงทุนในตราสารหนี้	-	1,938	1,888	-	1,938	1,888
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น						
เงินลงทุนในตราสารทุน	-	-	2,450	1,619	59	772
เงินลงทุนในตราสารหนี้	-	3,157	2,783	-	146	3,011
สินทรัพย์อนุพันธ์	-	2	-	-	-	2
	285	-	-	-	285	-
หนี้สินทางการเงิน						
หนี้สินอนุพันธ์						

เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

ประเภท	เทคนิคการประเมินมูลค่า
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่รายงาน
เงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ราคาเสนอซื้อล่าสุดของหลักทรัพย์จากตลาดหลักทรัพย์ฯ ณ วันที่รายงาน มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่รายงาน มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่รายงานที่ถูกปรับปรุง
สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยและสัญญา แลกเปลี่ยนสกุลเงิน	Swap model มูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสด ในอนาคตโดยใช้เส้นอัตราผลตอบแทนที่สังเกตได้

(ข) รายการเคลื่อนไหวของตราสารทุนและตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาด

			งบการเงินรวม		
ตราสารหนี้และตราสารทุนที่อยู่ในความ	ณ วันที่			ปรับปรุงมูลค่า	ณ วันที่
ต้องการของตลาด	1 มกราคม	ซื้อ/ โอน	ขาย	ยุติธรรม	31 ธันวาคม
			(ล้านบาท)		
2567					
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน					
- ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	3	-	-	-	3
- ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	1,888	6,113	(6,060)	(3)	1,938
รวม	1,891	6,113	(6,060)	(3)	1,941
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน					
- ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	1,384	38	-	272	1,694
- ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	2,766	416	(35)	10	3,157
รวม	4,150	454	(35)	282	4,851

			งบการเงินรวม		
ตราสารหนี้และตราสารทุนที่อยู่ในความ	ณ วันที่			ปรับปรุงมูลค่า	ณ วันที่
ต้องการของตลาด	1 มกราคม	ซื้อ/ โอน	ขาย	ยุติธรรม	31 ธันวาคม
			(ล้านบาท)		
2566					
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน					
- ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	3	-	-	-	3
- ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	2,871	8,878	(9,863)	2	1,888
รวม	2,874	8,878	(9,863)	2	1,891

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน					
- ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	1,768	-	-	(401)	1,367
- ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	903	1,896	-	(16)	2,783
รวม	2,671	1,896	-	(417)	4,150

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ตราสารหนี้และตราสารทุนที่อยู่ในความ	ณ วันที่			ปรับปรุงมูลค่า	ณ วันที่
ต้องการของตลาด	1 มกราคม	ซื้อ	ขาย	ยุติธรรม	31 ธันวาคม
			(ล้านบาท)		
2567					
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน					
- ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	3	-	-	-	3
- ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	1,000	(900)	-	100
รวม	3	1,000	(900)	-	103

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน					
- ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	1,310	38	-	272	1,620

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ตราสารหนี้และตราสารทุนที่อยู่ในความ	ณ วันที่			ปรับปรุงมูลค่า	ณ วันที่
ต้องการของตลาด	1 มกราคม	ซื้อ	ขาย	ยุติธรรม	31 ธันวาคม
			(ล้านบาท)		
2566					
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียน					
- ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	3	-	-	-	3
- ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	871	4,842	(5,712)	(1)	-
รวม	874	4,842	(5,712)	(1)	3
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน					
- ตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วย					
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	1,711	-	-	(401)	1,310

(ค) นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กรอบการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทของกลุ่มบริษัทที่มีความรับผิดชอบโดยรวมในการจัดให้มีและการควบคุมกรอบการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทคณะกรรมการบริษัทจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งรับผิดชอบในการพัฒนาและติดตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะรายงานการดำเนินการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ

นโยบายการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทจัดทำขึ้นเพื่อระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญเพื่อกำหนดระดับความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมถึงควบคุมและติดตามความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ นโยบายและระบบการบริหารความเสี่ยงได้รับการทบทวนอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของสภาพการณ์ในตลาดและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีเป้าหมายในการรักษาสภาพแวดล้อมการควบคุมให้เป็นระเบียบและมีประสิทธิภาพโดยจัดให้มีการฝึกอบรมและกำหนดมาตรฐานและขั้นตอนในการบริหารเพื่อให้พนักงานทั้งหมดเข้าใจถึงบทบาทและภาระหน้าที่ของตน

คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลว่าผู้บริหารมีการติดตามการปฏิบัติตามวิธีปฏิบัติและนโยบายการบริหารความเสี่ยงและทบทวนความเพียงพอของกรอบการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่กลุ่มบริษัทเผชิญอยู่ คณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มบริษัทกำกับดูแลโดยผ่านทางผู้ตรวจสอบภายใน ผู้ตรวจสอบภายในทำหน้าที่ในการทบทวนการควบคุมและวิธีการปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอและในกรณีพิเศษและจะรายงานผลที่ได้ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

(ค.1) ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิตเป็นความเสี่ยงจากการสูญเสียทางการเงินของกลุ่มบริษัท หากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามเครื่องมือทางการเงินไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญา ซึ่งโดยส่วนใหญ่เกิดจากลูกหนี้ที่เป็นลูกค้าและเงินลงทุนในตราสารหนี้ของกลุ่มบริษัท

(ค.1.1) ลูกหนี้การค้า

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทได้รับอิทธิพลมาจากลักษณะเฉพาะตัวของลูกค้าแต่ละราย อย่างไรก็ตามผู้บริหารต้องพิจารณาถึงปัจจัยอื่นๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้า ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงของการผิดนัดชำระซึ่งเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมและประเทศที่ลูกค้าดำเนินธุรกิจอยู่

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงกำหนดนโยบายด้านเครดิตเพื่อวิเคราะห์ความน่าเชื่อถือของลูกค้ารายใหม่แต่ละราย ก่อนที่กลุ่มบริษัทจะเสนอระยะเวลาและเงื่อนไขทางการค้า กลุ่มบริษัทจะทบทวนวงเงินยอดขายที่กำหนดไว้สำหรับลูกค้าแต่ละรายและจะทบทวนเป็นรายปี ยอดขายที่เกินกว่าวงเงินดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทจำกัดความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกหนี้การค้าด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระสูงสุดที่ 3 เดือนและมีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้การค้าอย่างสม่ำเสมอ กลุ่มบริษัทพิจารณาการด้อยค่าทุกวันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน อัตราการตั้งสำรองของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณโดยพิจารณาจากอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรูปแบบของความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกันและสะท้อนผลแตกต่างระหว่างสถานะเศรษฐกิจในอดีตที่ผ่านมา สถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันและมุมมองของกลุ่มบริษัทที่มีต่อสถานะเศรษฐกิจตลอดอายุที่คาดการณ์ไว้ของลูกค้า

กลุ่มบริษัทมีนโยบายปัจจุบันที่กำหนดไว้เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ ได้แก่

- กำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้า ซึ่งโดยทั่วไปเป็นจำนวน 1 - 6 เท่าของค่าเช่ารายเดือน
- บอกเลิกสัญญาเช่าสำหรับลูกค้าที่ค้างชำระค่าเช่าเกินกว่า 90 วัน

กลุ่มบริษัทจำกัดฐานะเปิดต่อความเสี่ยงด้านเครดิตของลูกค้าหนี้การค้ำด้วยการกำหนดระยะเวลาการจ่ายชำระสูงสุดที่ 3 เดือน

(ก.1.2) เงินลงทุนในตราสารหนี้

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าเงินลงทุนในตราสารหนี้มีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ ดังนั้น ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งประเมินในระหว่างปีจำกัดอยู่ที่ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหรือ “ความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ” สำหรับตราสารหนี้ที่อยู่ในความต้องการของตลาดโดยพิจารณาจากอันดับเครดิตที่อยู่ในระดับนำลงทุน (Investment grade credit rating) จากหน่วยงานจัดอันดับเครดิตภายนอกที่มีการเผยแพร่ ตราสารอื่น ๆ จะพิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำเมื่อความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้อยู่ในระดับต่ำ และ ผู้ออกตราสารมีความสามารถทางการเงินที่จะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาได้

(ก.1.3) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ความเสี่ยงด้านเครดิตของกลุ่มบริษัทที่เกิดจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดมีจำกัดเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารและสถาบันการเงิน ซึ่งกลุ่มบริษัทพิจารณาว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ

(ก.2) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทกำกับดูแลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเพียงพอในการจัดหาเงินเพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท และลดผลกระทบจากความผันผวนในกระแสเงินสด

ตารางต่อไปนี้แสดงระยะเวลาการครบกำหนดคงเหลือตามสัญญาของหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่รายงาน โดยจำนวนเงินเป็นจำนวนขั้นต้นซึ่งไม่ได้คิดลด รวมดอกเบี้ยตามสัญญาและไม่รวมผลกระทบหากหักกลับตามสัญญา

หนี้สินทางการเงินที่ไม่มีให้อุปพันธ์	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	มูลค่าตามบัญชี			กระแสเงินสดตามสัญญา		
	2567	2566	ภายใน 1 ปีหรือน้อยกว่า	มากกว่า 1 ปี	รวม	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม						
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
			(ล้านบาท)			
หนี้สินทางการเงินที่ไม่มีให้อุปพันธ์						
เจ้าหนี้การค้า	594	537	594	-	594	537
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	799	1,513	799	-	799	1,513
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	23,211	21,758	18,140	5,071	23,211	21,758
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	31,914	39,683	10,528	21,386	31,914	39,683
หนี้สินตามสัญญาเช่า	42,605	32,474	2,380	80,250	82,630	44,073
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	5,993	5,542	3,002	2,990	5,992	5,542
หุ้นกู้	32,098	31,250	4,499	27,599	32,098	31,250
	137,214	132,757	39,942	137,296	177,238	144,356

(ก.3) ความเสี่ยงด้านตลาด

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงที่มูลค่าสุทธิหรือกระแสเงินสดในอนาคตของเครื่องมือทางการเงินจะมีความผันผวนอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของราคาตลาด ความเสี่ยงด้านตลาดมีดังนี้

(ก.3.1) ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเป็นเงินตราต่างประเทศโดยกลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยง ดังนี้

สัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินและอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินและดอกเบี้ย (cross currency swap) กับสถาบันการเงินต่างประเทศแห่งหนึ่งสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวคงเหลือจำนวนเงิน 37,000 ล้านบาทญี่ปุ่น โดยบริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายเงินต้นจำนวน 8,880 ล้านบาท และดอกเบี้ยอัตราคงที่ในสกุลเงินบาท เพื่อแลกเปลี่ยนกับเงินต้นสกุลเงินเยนญี่ปุ่นและดอกเบี้ยอัตราคงที่ในสกุลเงินเยนญี่ปุ่น โดยอายุสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินและอัตราดอกเบี้ยครอบคลุมอายุสัญญาเงินกู้ยืมเงินระยะยาวทั้งหมด

(ก.3.2) ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยตลาดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัทเนื่องจากเงินกู้ยืม (ดูหมายเหตุข้อ 16) ส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ที่ทำให้กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงต่ำจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ความอ่อนไหวต่อการเพิ่มขึ้นหรือลดลงในค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยจึงไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยผันแปรจำนวน 26,432 ล้านบาทและ 21,827 ล้านบาท ตามลำดับ (2566: 41,600 ล้านบาทและ 37,198 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งกลุ่มบริษัทเข้าทำสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวบางสัญญาเพื่อแลกกระหว่างอัตราดอกเบี้ยลอยตัวกับอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทมียอดเงินต้นของเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยจำนวน 3,464 ล้านบาท (2566: 2,858 ล้านบาท)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 0.25 ซึ่งเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยตั้งอยู่บนข้อสมมติที่ว่าตัวแปรอื่นโดยเฉพาะอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศมีค่าคงที่

ผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุน	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.25		ลดลงร้อยละ 0.25		เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.25		ลดลงร้อยละ 0.25	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)							
เครื่องมือทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ย								
ผันแปร	62	60	(62)	(60)	52	57	(52)	(57)
สัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย	8	4	(8)	(4)	8	4	(8)	(4)

(ง) การป้องกันความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทมีการนำการบัญชีป้องกันความเสี่ยงมาถือปฏิบัติสำหรับสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินต่างประเทศ (cross currency swap) และสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยซึ่งเข้าเงื่อนไขการเป็นเครื่องมือป้องกันความเสี่ยงกระแสเงินสดและกำหนดอัตราส่วนการป้องกันความเสี่ยงที่ 1:1 และกำหนดให้ระยะเวลาของสัญญาดังกล่าวสอดคล้องกับรายการที่ต้องการป้องกันความเสี่ยง

กลุ่มบริษัทพิจารณาการมีอยู่ของความสัมพันธ์ทางเศรษฐกิจระหว่างเครื่องมือที่ใช้ในการป้องกันความเสี่ยงและรายการที่ต้องการป้องกันความเสี่ยงโดยใช้สกุลเงิน จำนวนเงินและระยะเวลาที่เกี่ยวข้องกับกระแสเงินสด กลุ่มบริษัทประเมินว่าอนุพันธ์ที่กำหนดในแต่ละความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงจะมีประสิทธิผลในการหักลบการเปลี่ยนแปลงในกระแสเงินสดของรายการที่ต้องการป้องกันความเสี่ยงโดยใช้วิธีการจับคู่เงื่อนไขสำคัญ (critical terms match)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีสัญญาแลกเปลี่ยนสกุลเงินต่างประเทศ (cross currency swap) แสดงเป็นหนี้สินอนุพันธ์จำนวน 261.7 ล้านบาท (2566: ไม่มี) และมีสำรองการป้องกันความเสี่ยงในกระแสเงินสดที่แสดงอยู่ในองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 209.4 ล้านบาท (2566: ไม่มี) เพื่อป้องกันความเสี่ยงอัตราแลกเปลี่ยนของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 8,880 ล้านบาท (2566: ไม่มี)

29 การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการบริษัท คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษาความเชื่อมั่นของนักลงทุน เจ้าหนี้ และตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอโดยกลุ่มบริษัทพิจารณาจากสัดส่วนของผลตอบแทนจากกิจกรรมดำเนินงานต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ซึ่งไม่รวมส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม อีกทั้งยังกำกับดูแลระดับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญ

30 การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท

- (ก) ในเดือนเมษายน 2567 บริษัทได้ต่อสัญญาเช่าอาคารและงานระบบของโครงการศูนย์การค้าแห่งหนึ่งกับ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) มีระยะเวลาเช่า 15 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2582 โดย CPNREIT ต้องจ่ายค่าเช่าคงที่เป็นจำนวนเงิน ประมาณ 12,155 ล้านบาท และค่าเช่าผันแปรตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน และได้ขายอุปกรณ์ของโครงการจำนวนเงิน 5.9 ล้านบาท รวมเป็นเงิน 12,160.9 ล้านบาท ในเดือนพฤษภาคม 2567 บริษัทได้รับชำระค่าเช่าคงที่ซึ่งบันทึกเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน และได้รับเงินจากการขายค่าอุปกรณ์ดังกล่าวแล้ว
- (ข) เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2563 CPNREIT ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการศูนย์การค้าแห่งหนึ่ง (ช่วงต่ออายุ) ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินกับบริษัท โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 ถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2598 CPNREIT จะจ่ายชำระค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 25,391 ล้านบาทในปี 2568 และได้วางหลักประกันการชำระค่าเช่าแก่กลุ่มบริษัท ในจำนวนเงิน 1,800 ล้านบาท สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่างน้อย 12 เดือน ก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาเช่า

เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติอนุมัติการแก้ไขปรับเปลี่ยนการชำระค่าเช่าโครงการดังกล่าว (ช่วงต่ออายุ) โดยยังคงมีระยะเวลาเช่า 30 ปี และให้แบ่งชำระค่าเช่าเป็นงวด ๆ โดยงวดแรกจะชำระค่าเช่าสำหรับ 10 ปีแรก (ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2568 - 15 สิงหาคม 2578) จำนวนไม่เกิน 12,853 ล้านบาท และค่าเช่าตั้งแต่ปีที่ 11 ถึงวันครบกำหนดระยะเวลาเช่าจะเป็นราคาที่ CPNREIT และผู้ให้เช่าจะตกลงกันต่อไปในอนาคต

31 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	(ล้านบาท)			
ภาระผูกพันของรายจ่ายฝ่ายทุน				
สัญญาที่ยังไม่ได้รับรู้				
อาคารและงานระบบสาธารณูปโภค	4,796	4,286	555	1,289
ภาระผูกพันอื่น ๆ				
หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	1,855	1,553	757	721
สัญญาบริการ	108	112	-	-
สัญญาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา	5,165	2,945	-	-
รวม	7,128	4,610	757	721

- (ก) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ลงนามในสัญญาว่าจ้างบริหารงานโรงแรมกับบุคคลอื่น โดยบริษัทตกลงจ่ายค่าจ้างบริหารงานรายปี และจ่ายค่าผลตอบแทนเพิ่มเติมตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา
- (ข) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลอื่นเพื่อใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่าสัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนพฤษภาคม 2570 และ ธันวาคม 2584 กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา
- (ค) เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2550 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่น สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2583 กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญาและมีสิทธิต่ออายุการเช่าที่ดินได้อีก 10 ปี

- (ง) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่าและสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์กับบุคคลอื่นรวม 3 ฉบับ สัญญาเช่า 2 ฉบับเป็นสัญญาเช่าที่ดิน มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนสิงหาคม 2568 และเดือนมิถุนายน 2573 ตามลำดับ และสัญญาเช่าอีก 1 ฉบับเป็นสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์ มีระยะเวลา 26 ปี สิ้นสุดในเดือนกรกฎาคม 2564 กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา สัญญาเช่าที่ดินสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกไม่น้อยกว่า 15 ปี ในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกัน โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าหนึ่งปีก่อนครบกำหนดอายุการเช่า และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะมอบกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า สำหรับสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะให้สิทธิบริษัทเป็นอันดับแรกในการต่ออายุสัญญาเช่า

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

- (จ) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างศูนย์การค้าให้เช่ากับบุคคลภายนอก สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนกุมภาพันธ์ 2581 กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา สัญญาเช่าสามารถต่ออายุออกไปได้อีกคราวละ 10 ปี โดยทำสัญญาก่อนครบกำหนดอายุการเช่า 2 ปี ในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกัน
- (ฉ) ในเดือนกันยายน 2558 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ขยายระยะเวลาการเช่าที่ดินและได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาเช่า 20 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2580 ต่อมาในเดือนเมษายน 2562 กลุ่มบริษัทได้ขยายระยะเวลาการเช่าที่ดินและได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน โดยมีระยะเวลาเช่า 12 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2592 กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าตอบแทนตามที่ระบุในสัญญา

- (ข) ในปี 2546 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับกิจการอื่น สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2575 กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา 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 กลุ่มบริษัทได้รับคำตอบจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันในการให้ได้ว่าซึ่งสิทธิการเช่าและคำตอบจากการยกเลิกสิทธิการเช่าดังกล่าวซึ่งมีจำนวนเงิน 214.3 ล้านบาท และ 19.2 ล้านบาท ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทยังคงมีภาระในการจ่ายค่าเช่าที่ดิน

เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2554 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมจากสัญญาเช่าหลัก สัญญาเช่านี้มีระยะเวลา 21 ปี 7 เดือน สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2575 กลุ่มบริษัทจ่ายค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา โดยสัญญาสามารถต่ออายุออกไปได้อีก 30 ปี โดยทำสัญญาก่อนครบกำหนดอายุการเช่า 3 ปี ในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกัน ผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะให้สิทธิบริษัทเป็นอันดับแรกในการต่ออายุสัญญาเช่า

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2556 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงแก้ไขสัญญาเช่า เพิ่มเติมจากสัญญาเช่าหลักโดยการแก้ไขระยะเวลาเช่าสำหรับช่วงต่ออายุจากเดิม 30 ปี เป็น 38 ปีหลังจากครบกำหนดระยะเวลาเช่า โดยมีเงื่อนไขตามสัญญาเช่าเหมือนเดิม เว้นแต่ ค่าเช่าให้แบ่งเป็น 2 ระยะ คือ 8 ปี และ 30 ปี ตามลำดับ โดยมีเงื่อนไข ดังนี้

- ระยะ 8 ปีแรก หลังจากครบกำหนดระยะเวลาเช่า ผู้เช่าต้องแจ้งความประสงค์ที่จะขอต่อสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ให้เช่าและกลุ่มบริษัทต้องลงนามในสัญญาต่ออายุ หรือสัญญาเช่าใหม่ภายในวันที่ 22 ธันวาคม 2572 โดยจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือนตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า
- ระยะ 30 ปี หลังจากครบกำหนดระยะเวลาเช่า 8 ปีแรก ตามเงื่อนไขของสัญญา กลุ่มบริษัทจะต้องแจ้งต่ออายุสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้เช่า ภายในวันที่ 22 ธันวาคม 2578 เพื่อกำหนดค่าเช่าใหม่ รวมทั้งลงนามในสัญญาต่ออายุหรือสัญญาเช่าใหม่ ภายในวันที่ 22 ธันวาคม 2580

- (ซ) ในปี 2548 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่น สัญญาเช่ามีระยะเวลา 28 ปี 10 เดือน สิ้นสุดในเดือนกันยายน 2577 กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีก โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนครบกำหนดอายุการเช่าในอัตราและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกัน

ต่อมาในปี 2552 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าที่ดินบางส่วน โดยมีระยะเวลาและเงื่อนไขตามสัญญาเดิม

เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2550 กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับกิจการอื่น สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580 กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา สัญญาเช่าสามารถต่ออายุได้โดยแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปี ก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า

- (ฌ) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลอื่น สัญญาเช่าระยะเวลา 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 21 มิถุนายน 2557 ถึงวันที่ 20 มิถุนายน 2587 กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา สัญญาเช่าสามารถต่ออายุต่อไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงร่วมกัน โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า
- (ญ) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่นและบุคคลอื่น สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนกันยายน 2586 กลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา สัญญาเช่าสามารถต่ออายุออกไปได้อีก 10 ปี โดยทำสัญญาก่อนครบกำหนดอายุการเช่า 2 ปี ในอัตราและผลตอบแทนตามที่ได้มีการตกลงร่วมกันใหม่
- (ฎ) บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่น สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนกันยายน 2588 บริษัทต้องจ่ายค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา
- (ฏ) บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลอื่น สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี โดยสัญญาเช่าสามารถต่ออายุไปได้ 10 ปี และสิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2599 บริษัทต้องจ่ายค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา
- (ฐ) บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาบริการงานระบบสาธารณูปโภค และสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้ากับกิจการอื่นแห่งหนึ่ง เป็นระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดในวันที่ 30 เมษายน 2578 บริษัทต้องจ่ายค่าเช่าและบริการตามที่ระบุในสัญญา

- (ท) บริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่น สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี และสิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2589 บริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา ในปี 2559 บริษัทได้ลงนามต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก 10 ปี สิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2599
- (ต) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่น สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี เริ่มต้นหลังจากระยะเวลาการก่อสร้าง และสิ้นสุดในเดือนมิถุนายน 2597
- ในเดือนพฤศจิกายน 2566 กลุ่มบริษัทได้แก้ไขสัญญาเช่าดังกล่าว โดยขยายระยะเวลาการก่อสร้างออกไปจนถึงเดือนกรกฎาคม 2569 และระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2628
- (ณ) ในปี 2563 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลภายนอก จำนวน 2 ฉบับ ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา โดยฉบับที่ 1 เป็นสัญญาเช่าที่ดิน ระยะเวลา 12 ปี สิ้นสุดวันที่ 11 มีนาคม 2575 และฉบับที่ 2 เป็นสัญญาเช่าที่ดิน ระยะเวลา 8 ปี สิ้นสุดวันที่ 11 มีนาคม 2583
- (ด) ในเดือนสิงหาคม 2564 บริษัทได้ทำสัญญาให้สิทธิใช้ประโยชน์โครงการพัฒนาพื้นที่กับกิจการอื่น สัญญามีระยะเวลา 30 ปี บริษัทต้องจ่ายค่าตอบแทนตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญาดังกล่าวสามารถต่ออายุภายใน 6 เดือนแรกของปีการใช้ประโยชน์ที่ 26 และบริษัทต้องเจรจาให้แล้วเสร็จไม่น้อยกว่า 2 ปี 6 เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาใช้ประโยชน์
- (ค) กลุ่มบริษัทได้ลงนามในสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่น สัญญาเช่ามีระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2593 และสัญญาสามารถต่ออายุออกไปได้อีก 30 ปี บริษัทต้องจ่ายค่าตอบแทนตามที่ระบุในสัญญา ต่อมากลุ่มบริษัทได้ลงนามในบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งกำหนดให้บริษัทต้องจ่ายค่าเช่าที่ดินเพิ่มเติมตามเงื่อนไขของสัญญา
- (ก) ในเดือนกันยายน 2565 บริษัทได้รับมอบที่ดินตามสัญญาให้สิทธิใช้ประโยชน์โครงการพัฒนาพื้นที่จากกิจการอื่นแห่งหนึ่ง โดยสัญญานี้มีระยะเวลา 30 ปี บริษัทต้องจ่ายค่าตอบแทนตามอัตราที่ระบุในสัญญา สัญญาดังกล่าวสามารถต่ออายุภายใน 6 เดือนแรกของปีการใช้ประโยชน์ที่ 26 และบริษัทต้องเจรจาให้แล้วเสร็จไม่น้อยกว่า 2 ปี 6 เดือนก่อนครบกำหนดสัญญา
- (ข) ในเดือนกรกฎาคม 2566 กลุ่มบริษัทได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการอื่น เป็นระยะเวลา 31 ปี ตั้งแต่เดือนกันยายน 2566 โดยกลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา และสามารถต่ออายุไปได้อีกตามเงื่อนไขที่ตกลงร่วมกัน โดยกลุ่มบริษัทจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้เช่าภายในเวลา 12 เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

- (ข) ในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลภายนอก สัญญามีระยะเวลา 30 ปี กลุ่มบริษัทจะต้องวางหลักประกันสำหรับสัญญาเช่าที่ดิน จ่ายค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า และจ่ายค่าเช่ารายปีตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
- (น) ในเดือนพฤษภาคม 2567 กลุ่มบริษัทได้ต่อสัญญาเช่าที่ดินกับบุคคลภายนอก สัญญามีระยะเวลา 32 ปี สิ้นสุดในเดือนพฤศจิกายน 2599 โดยมีระยะเวลาปลอดค่าเช่าเป็นเวลา 2 ปี และกลุ่มบริษัทต้องจ่ายค่าเช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา

32 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 คณะกรรมการมีมติเสนอให้ที่ประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นอนุมัติการจัดสรรเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 2.1 บาท รวมเป็นเงิน 9,425 ล้านบาท

CENTRALPATTANA

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ชั้น 32 อาคารเซ็นทรัลเวิลด์ ออฟฟิศ

เลขที่ 999/9 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย

โทรศัพท์ +66 (0) 2667 5555 | www.centralpattana.co.th

