

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565

และ

รายงานการสอบทานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ คณะกรรมการบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ (ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล) ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยและของเฉพาะบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ตามลำดับ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบตามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมด ซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาลในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุข้อ 3 ในเดือนสิงหาคม 2564 กลุ่มบริษัทได้เข้าซื้อธุรกิจของบริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และจ้างผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อหามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้มาที่ระบุได้และหนี้สินที่รับมาจากการซื้อธุรกิจ และการประเมินราคายังไม่แล้วเสร็จ ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมที่รับรู้และการปันส่วนของราคาซื้อเป็นมูลค่าที่ประมาณการและอาจมีการปรับปรุง ทั้งนี้ข้าพเจ้ามิได้ให้ข้อสรุปเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องนี้

(วรรณภาพ จงพิรเดชานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

10 พฤษภาคม 2565

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงฐานะการเงิน

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
		(ไม่ได้ตรวจสอบ)		(ไม่ได้ตรวจสอบ)	
(พันบาท)					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		3,640,742	3,130,564	2,962,228	2,260,161
ลูกหนี้การค้า	4, 5	4,684,752	4,202,580	3,030,719	2,698,978
ลูกหนี้อื่น	4	2,500,775	2,603,583	1,139,418	1,352,273
ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุนที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี		25,783	22,201	2,901	-
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	8	10,301,192	10,062,185	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	-	322,268	242,582
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารทุน และตราสารหนี้		3,383,214	2,926,664	1,035,076	784,013
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		24,536,458	22,947,777	8,492,610	7,338,007
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	8	1,000	1,000	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารทุน และตราสารหนี้		2,478,051	2,397,284	1,477,429	1,535,541
เงินลงทุนในบริษัทย่อยและกองทุนรวม	6	-	-	32,306,885	32,169,535
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	6	8,198,179	8,180,951	9,280,420	9,280,420
เงินลงทุนในการร่วมค้า	6	31,805,428	31,803,017	5,840,753	5,840,753
ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	4	18,501,761	18,151,895	5,551	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	1,154,758	1,053,931	56,471,531	56,244,907
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7, 8	165,702,046	166,647,557	81,190,017	81,560,693
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		3,280,700	3,200,405	483,150	481,802
ค่าความนิยม	3	1,211,741	1,211,741	-	-
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม		3,344,221	3,249,670	1,891,152	1,798,678
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4	4,664,723	4,575,615	1,380,312	1,390,543
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		240,342,608	240,473,066	190,327,200	190,302,872
รวมสินทรัพย์		264,879,066	263,420,843	198,819,810	197,640,879

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 มีนาคม (ไม่ได้ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม	31 มีนาคม (ไม่ได้ตรวจสอบ)	31 ธันวาคม (พันบาท)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		2565	2564	2565	2564
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	8	13,360,000	17,660,000	11,200,000	15,600,000
เจ้าหนี้การค้า	4	628,682	707,579	147,756	284,846
เจ้าหนี้อื่น	4	5,976,669	5,551,288	2,717,284	2,563,307
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4	2,833,814	2,836,122	2,139,045	1,988,012
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	316,728	298,826	12,302,989	11,694,118
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8	11,262,345	12,136,294	6,787,735	7,621,085
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	4	1,869,360	1,872,628	249,296	249,607
ภาษีเงินได้คืนบุคคลค้างจ่าย		665,090	372,884	105,602	-
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง		1,659,297	2,056,566	1,008,559	1,069,044
รวมหนี้สินหมุนเวียน		38,571,985	43,492,187	36,658,266	41,070,019
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	954,951	930,608	7,823,718	7,643,182
เงินกู้ยืมระยะยาว	8	54,340,129	49,753,349	51,808,349	46,967,489
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4	44,314,617	44,423,114	29,205,442	29,493,267
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		3,521,474	3,514,563	-	-
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	4	29,411,483	29,794,922	4,103,421	4,165,116
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	4	8,346,783	8,254,647	4,781,109	4,704,194
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		843,505	853,085	612,068	612,042
ประมาณการหนี้สินจากการรื้อถอนและการบูรณะ		327,311	324,005	293,260	290,247
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4	5,832	5,168	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		142,066,085	137,853,461	98,627,367	93,875,537
รวมหนี้สิน		180,638,070	181,345,648	135,285,633	134,945,556

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2565	2564	2565	2564
	(ไม่ได้ตรวจสอบ)		(ไม่ได้ตรวจสอบ)	
			(พันบาท)	
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
(หุ้นสามัญจำนวน 4,488,000,000 หุ้น				
มูลค่า 0.5 บาทต่อหุ้น)	2,244,000	2,244,000	2,244,000	2,244,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
(หุ้นสามัญจำนวน 4,488,000,000 หุ้น				
มูลค่า 0.5 บาทต่อหุ้น)	2,244,000	2,244,000	2,244,000	2,244,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	8,558,558	8,558,558	8,558,558	8,558,558
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
ทุนสำรองตามกฎหมาย	224,400	224,400	224,400	224,400
ยังไม่จัดสรร	65,022,637	62,694,381	53,424,481	52,539,385
หุ้นทุนซื้อคืน	(761,216)	(761,216)	(761,216)	(761,216)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	78,022	142,060	(156,046)	(109,804)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	75,366,401	73,102,183	63,534,177	62,695,323
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	8,874,595	8,973,012	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	84,240,996	82,075,195	63,534,177	62,695,323
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	264,879,066	263,420,843	198,819,810	197,640,879

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม	
	2565	2564	2565	2564
	(พันบาท)			
รายได้				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	7,096,978	5,963,971	3,937,144	3,333,685
รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร	119,468	94,702	53,193	36,279
รายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรม	126,754	67,339	-	-
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	435,189	384,928	-	-
รายได้จากการลงทุน	366,101	331,797	401,110	353,413
รายได้อื่น	293,123	3,017,295	364,998	1,764,549
รวมรายได้	8,437,613	9,860,032	4,756,445	5,487,926
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	3,626,408	3,122,354	2,235,263	2,087,374
ต้นทุนจากการให้บริการศูนย์อาหาร	82,610	71,321	31,868	23,585
ต้นทุนจากการประกอบกิจการ โรงแรม	40,028	69,747	-	-
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	306,569	255,530	-	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,363,560	1,271,541	862,868	830,859
รวมค่าใช้จ่าย	5,419,175	4,790,493	3,129,999	2,941,818
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน	3,018,438	5,069,539	1,626,446	2,546,108
กลับรายการ (ผลขาดทุนจากการด้อยค่า) ซึ่งเป็นไปตาม TFRS 4	16,110	(3,294)	9,138	(4,846)
ต้นทุนทางการเงิน	(528,912)	(391,983)	(564,688)	(462,548)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า และบริษัทร่วม ที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	342,762	166,973	-	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้	2,848,398	4,841,235	1,070,896	2,078,714
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(480,696)	(1,004,117)	(185,800)	(383,876)
กำไรสำหรับงวด	2,367,702	3,837,118	885,096	1,694,838

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม	
	2565	2564	2565	2564
	(พันบาท)			
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน	(10,021)	(3,429)	-	-
รวมรายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(10,021)	(3,429)	-	-
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(54,529)	90,004	(46,242)	90,004
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	-	(3,294)	-	-
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(54,529)	86,710	(46,242)	90,004
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด - สุทธิจากภาษี	(64,550)	83,281	(46,242)	90,004
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	<u>2,303,152</u>	<u>3,920,399</u>	<u>838,854</u>	<u>1,784,842</u>
การแบ่งปันกำไร				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	2,328,257	3,834,658	885,096	1,694,838
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	39,445	2,460	-	-
	<u>2,367,702</u>	<u>3,837,118</u>	<u>885,096</u>	<u>1,694,838</u>
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	2,264,218	3,910,436	838,854	1,784,842
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	38,934	9,963	-	-
	<u>2,303,152</u>	<u>3,920,399</u>	<u>838,854</u>	<u>1,784,842</u>
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	<u>0.52</u>	<u>0.85</u>	<u>0.20</u>	<u>0.38</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการระหว่างกาลเงินนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	กำไรสะสม		งบการเงินรวม										
			องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น							ส่วนของผู้ถือหุ้น			
			ผลต่างของ		ส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม			ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้ จัดสรร	หุ้นทุน ซื้อคืน	อัตรแลกเปลี่ยน จากการแปลงค่า งบการเงิน	สำรอง การเปลี่ยนแปลง ในมูลค่าอุตสาหกรรม (พันบาท)	ส่วน ต่ำกว่าทุนอื่น	องค์ประกอบอื่น ของ ส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น ของบริษัทใหญ่	ส่วน ที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น			
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564													
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	2,244,000	8,558,558	224,400	58,695,564	(761,216)	(148,611)	31,726	(54,372)	(171,257)	68,790,049	8,333,252	77,123,301	
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น													
การเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย													
การได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม													
โดยอำนาจควบคุมไม่เปลี่ยนแปลง	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(259,581)	(259,581)	
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(259,581)	(259,581)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด													
กำไร	-	-	-	3,834,658	-	-	-	-	-	3,834,658	2,460	3,837,118	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	(3,294)	-	(10,932)	90,004	-	79,072	75,778	7,503	83,281	
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด	-	-	-	3,831,364	-	(10,932)	90,004	-	79,072	3,910,436	9,963	3,920,399	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564	2,244,000	8,558,558	224,400	62,526,928	(761,216)	(159,543)	121,730	(54,372)	(92,185)	72,700,485	8,083,634	80,784,119	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม												
	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น												
	ทุนเรือนหุ้น		กำไรสะสม			ผลต่างของ			รวม		ส่วนของผู้ถือหุ้น		ส่วนของผู้ถือหุ้น
	ที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ทุนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	หุ้นทุนซื้อคืน	จากการแปลงค่าเงิน	สำรองเงิน	การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าธุรกรรม	ส่วนต่ำกว่าหุ้นอื่น	องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	ที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565													
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	2,244,000	8,558,558	224,400	62,694,380	(761,216)	(57,534)	369,815	(170,221)	142,060	73,102,182	8,973,012	82,075,194	
รายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น													
การเปลี่ยนแปลงในส่วนได้เสียในบริษัทย่อย													
การได้มาซึ่งส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมโดยอำนาจควบคุมไม่เปลี่ยนแปลง	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(137,350)	(137,350)	
รวมรายการกับผู้ถือหุ้นที่บันทึกโดยตรงเข้าส่วนของผู้ถือหุ้น		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(137,350)	(137,350)	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด													
กำไร		-	-	-	2,328,257	-	-	-	-	2,328,257	39,445	2,367,702	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		-	-	-	-	(9,509)	(54,529)	-	(64,038)	(64,038)	(512)	(64,550)	
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด		-	-	-	2,328,257	(9,509)	(54,529)	-	(64,038)	2,264,219	38,933	2,303,152	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565		2,244,000	8,558,558	224,400	65,022,637	(761,216)	(67,043)	315,286	(170,221)	78,022	75,366,401	8,874,595	84,240,996

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					องค์ประกอบอื่น	
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไรสะสม		หุ้นทุน ซื้อคืน	ของส่วนของผู้ถือหุ้น	
			ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้ จัดสรร (พันบาท)		สำรอง การเปลี่ยนแปลง ในมูลค่าสุทธิธรรม	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	2,244,000	8,558,558	224,400	53,566,499	(761,216)	(387,853)	63,444,388
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด							
กำไร	-	-	-	1,694,838	-	-	1,694,838
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	90,004	90,004
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด	-	-	-	1,694,838	-	90,004	1,784,842
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564	2,244,000	8,558,558	224,400	55,261,337	(761,216)	(297,849)	65,229,230

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					องค์ประกอบอื่น	
	ทุนเรือนหุ้น ที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไรสะสม		หุ้นทุน ซื้อคืน	ของส่วนของผู้ถือหุ้น	
			ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้ จัดสรร (พันบาท)		สำรอง การเปลี่ยนแปลง ในมูลค่ายุติธรรม	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565							
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	2,244,000	8,558,558	224,400	52,539,385	(761,216)	(109,804)	62,695,323
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด							
กำไร	-	-	-	885,096	-	-	885,096
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	-	-	(46,242)	(46,242)
รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด	-	-	-	885,096	-	(46,242)	838,854
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565	2,244,000	8,558,558	224,400	53,424,481	(761,216)	(156,046)	63,534,177

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม	
	2565	2564	2565	2564
	(พันบาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับงวด	2,367,702	3,837,118	885,096	1,694,838
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อการขายลดลงจากการโอนเป็นต้นทุนขาย	306,569	255,530	-	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	2,090,766	1,967,067	1,264,486	1,265,017
รายได้จากการลงทุน	(366,101)	(331,797)	(401,110)	(353,413)
ต้นทุนทางการเงิน	528,912	391,983	564,688	462,548
(กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	(16,110)	3,294	(9,138)	4,846
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	78	3,247	38	-
กำไรจากการขายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารหนี้	(527)	(557)	(527)	(503)
(กำไร) ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์	(93)	(2,662,124)	41	(1,350,184)
รับรู้รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(1,323,610)	(678,042)	(64,485)	(59,451)
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	27,623	21,589	19,786	16,834
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	(342,762)	(166,973)	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	(8,157)	3,257	-	-
(กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเครื่องมือทางการเงิน	46,182	(31,453)	(226)	(29)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	480,696	1,004,117	185,800	383,876
	3,791,168	3,616,256	2,444,449	2,064,379
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้า	(466,062)	(99,409)	(322,603)	(83,624)
ลูกหนี้อื่น	263,963	(741,934)	213,092	39,810
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(294,774)	(333,144)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(99,207)	10,384	(1,370)	2,597
ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	19,428	-	938	-
เจ้าหนี้การค้า	(201,380)	(153,865)	(137,090)	(120,210)
เจ้าหนี้อื่น	562,342	298,273	385,956	(1,928)
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	936,903	399,031	2,479	9,658
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	92,136	(170,861)	76,915	(64,610)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(37,203)	(10,284)	(19,760)	(9,639)
กระแสเงินสดได้มาจากการดำเนินงาน	4,567,314	2,814,447	2,643,006	1,836,433
ภาษีเงินได้จ่าย	(275,915)	(356,942)	(161,112)	(268,591)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	4,291,399	2,457,505	2,481,894	1,567,842

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด	
	วันที่ 31 มีนาคม		วันที่ 31 มีนาคม	
	2565	2564	2565	2564
	(พันบาท)			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ดอกเบี้ยรับ	8,438	13,334	170,599	124,775
เงินปันผลรับ	173,090	182,509	166,693	182,509
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารหนี้ลดลง	(455,751)	(988,044)	(250,000)	(569,988)
เงินจ่ายสุทธิซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า	-	(3,471,474)	(137,350)	(1,587,038)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - เงินลงทุนในตราสารหนี้	(167,470)	-	-	-
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(96,900)	(22,530)	(2,003,954)	(3,662,596)
เงินสดรับชำระคืนเงินให้กู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	4,200	1,761,223	1,561,020
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(588,332)	(567,377)	(449,403)	(396,912)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออาคารและอุปกรณ์	(214,902)	(15,812)	(36,377)	(6,539)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(16)	(10,700)	-	(10,700)
เงินสดจ่ายล่วงหน้าค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(376,576)	(280,287)	(29,182)	(63,420)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	183,938	5,745,943	211	2,574,634
เงินสดจ่ายชำระเจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	(581,209)	(336,895)	(303,934)	(214,151)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(2,115,690)	252,867	(1,111,474)	(2,068,406)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
ดอกเบี้ยจ่าย	(526,756)	(130,682)	(564,401)	(263,297)
เงินปันผลจ่ายให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท	-	(107)	-	(107)
เงินสดที่จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(443,555)	(197,997)	(486,450)	(481,996)
เงินสดจ่ายจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของ ในบริษัทย่อยที่ไม่ได้มีผลทำให้สูญเสียการควบคุม	(137,350)	(259,581)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	37,147	16,530	1,143,754	4,047,816
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(354,790)	(563,979)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้	13,830,000	7,100,000	13,200,000	7,100,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้	(14,423,362)	(10,445,267)	(13,606,466)	(10,445,267)
กระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,663,876)	(3,917,104)	(668,353)	(606,830)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม	
	2565	2564	2565	2564
	(พันบาท)			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิก่อนผลกระทบของ อัตราแลกเปลี่ยน	511,833	(1,206,732)	702,067	(1,107,394)
ผลกระทบของอัตราแลกเปลี่ยนที่มีต่อเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	(1,655)	(3,429)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	510,178	(1,210,161)	702,067	(1,107,394)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 1 มกราคม	3,130,564	7,218,688	2,260,161	6,156,826
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ 31 มีนาคม	3,640,742	6,008,527	2,962,228	5,049,432
รายการที่ไม่กระทบเงินสด				
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้างที่ยังไม่ได้รับชำระเงิน	698,084	912,795	294,240	722,511
เจ้าหนี้การค้าจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายที่ยังไม่ได้รับชำระเงิน	183,545	105,503	-	-
ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์	131,670	88,656	2,384	3,948

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุ	สารบัญ
1	เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล
2	ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)
3	การซื้อบริษัทย่อยและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม
4	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
5	ลูกหนี้การค้า
6	เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า
7	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
8	เงินกู้ยืม
9	ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้
10	ภาวะผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน
11	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินระหว่างกาลนี้

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการเมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2565

1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อนี้นำเสนอรายการในงบการเงินในรูปแบบเดียวกับงบการเงินประจำปี และจัดทำหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลในรูปแบบย่อ (“งบการเงินระหว่างกาล”) ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง *การรายงานทางการเงินระหว่างกาล* รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง โดยงบการเงินระหว่างกาลนี้เน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้นำเสนอไปแล้วในงบการเงินประจำปี ดังนั้นการอ่านงบการเงินระหว่างกาลนี้จึงควรอ่านควบคู่กับงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้บริหารได้มีการใช้วิจารณญาณและการประมาณการในการถือปฏิบัติตามนโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัท ซึ่งผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีวิธีการคำนวณและแหล่งข้อมูลสำคัญที่ใช้ในการประมาณการที่อาจมีความไม่แน่นอนนั้น ไม่แตกต่างจากที่ได้อธิบายไว้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

2 ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

ในปี 2565 สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าจะเริ่มมีการแจกจ่ายวัคซีน แต่สถานการณ์ของการแพร่ระบาดดังกล่าวยังไม่สิ้นสุด

กลุ่มบริษัทได้มีการพิจารณาให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่าในศูนย์การค้าที่ได้รับผลกระทบ รายการดังกล่าวถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าตาม TFRS 16 และต้องทยอยรับรู้ส่วนลดค่าเช่าตลอดอายุที่เหลืออยู่ของสัญญาเช่าโดยวิธีเส้นตรง ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทได้รับรู้อยู่แล้วค่าเช่าจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าสำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 ดังนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ (ล้านบาท)
รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการก่อนปรับปรุงตาม TFRS 16	7,233	4,020
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าตาม TFRS 16	(136)	(83)
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการภายหลังปรับปรุงตาม TFRS 16	7,097	3,937
กำไรก่อนปรับปรุงตาม TFRS 16 (ก่อนภาษีเงินได้)	2,984	1,154
กำไรภายหลังปรับปรุงตาม TFRS 16 (ก่อนภาษีเงินได้)	2,848	1,071

3 การซื้อบริษัทย่อยและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

(ก) การซื้อบริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2564 กลุ่มบริษัทได้มาซึ่งอำนาจควบคุมในบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์”) ซึ่งเป็นผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัท เซ็นทรัลเวลด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทได้เข้าซื้อหุ้นในกลุ่มบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ ร้อยละ 52.15 ทำให้กลุ่มบริษัทมีส่วนได้เสียในกลุ่มบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ เพิ่มขึ้นจากเดิมร้อยละ 4.11 เป็นร้อยละ 56.26 สิ่งตอบแทนที่จ่ายประกอบด้วยเงินสดจำนวน 13,341.4 ล้านบาท

ค่าความนิยมส่วนใหญ่เนื่องจากการมีอำนาจควบคุมในกลุ่มบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จะทำให้ส่งเสริมศักยภาพทางการเงิน และเพิ่มฐานกระแสเงินสดเพื่อสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาวและช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ รวมถึงการเข้าลงทุนในโครงการต่าง ๆ เพื่อช่วยให้อัตราการใช้เงินลงทุนทางธุรกิจและผลการดำเนินงานเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลของสิ่งตอบแทนทั้งหมดที่โอนให้และมูลค่าที่รับรู้ ณ วันที่ซื้อสำหรับสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาแต่ละประเภทที่สำคัญ มีดังนี้

สินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา

	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	180
ลูกหนี้การค้า	79
ลูกหนี้อื่น	107
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	1
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	114
เงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	23,612
ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน	403
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8,551
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	38
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	112
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(920)
เจ้าหนี้การค้า	(23)
เจ้าหนี้อื่น	(256)
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย	(1)
เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง	(15)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	(2,497)
เงินกู้ยืม	(2,830)
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(626)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	(534)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(43)
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(197)
รวมสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้	25,255
หัก ส่วนได้เสียที่มีอยู่ก่อน (ร้อยละ 4.11)	(1,042)
หัก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ร้อยละ 43.74)	(11,047)
รวมสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้รับ	13,166
ค่าความนิยมจากการซื้อธุรกิจ	175
สิ่งตอบแทนที่โอนให้	13,341
	มูลค่ายุติธรรม

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากการซื้อบริษัทย่อย	180
เงินสดที่จ่าย	(13,341)
กระแสเงินสดจ่ายสุทธิ	(13,161)

กลุ่มบริษัทได้มีการทบทวนอย่างต่อเนื่องในระหว่างช่วงเวลาที่วัดมูลค่า ซึ่งหากมีข้อมูลใหม่ที่ได้รับเพิ่มเติมภายในหนึ่งปีนับจากวันที่มีการซื้อธุรกิจและรับทราบข้อเท็จจริงที่สะท้อนเหตุการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อธุรกิจ จะทำการปรับปรุงสำรองดังกล่าว หรือหากมีการประมาณสำรองเพิ่มเติมที่สะท้อนเหตุการณ์แวดล้อมที่มีอยู่ ณ วันที่ซื้อธุรกิจ กรณีดังกล่าวการบันทึกบัญชีเกี่ยวกับการซื้อธุรกิจจะถูกปรับปรุงใหม่

การวัดมูลค่ายุติธรรมของส่วนได้เสียที่มีอยู่ก่อนของกลุ่มบริษัทในผู้ถูกซื้อร้อยละ 4.11 ทำให้เกิดผลกำไรจำนวน 50.98 ล้านบาท (1,042.31 ล้านบาท หักมูลค่าตามบัญชีของบัญชีส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถูกลงทุน ณ วันที่ซื้อธุรกิจจำนวน 991.33 ล้านบาท) ซึ่งได้รับรู้ไว้ในผลกำไรจากเงินลงทุนในตราสารทุนที่กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(ข) การซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ในเดือนตุลาคม 2564 บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด ได้ซื้อส่วนได้เสียในบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) (“SF”) เพิ่มเติมตามที่กลุ่มบริษัทได้ทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หลังจากปิดการเสนอซื้อของกลุ่มบริษัทได้ซื้อส่วนได้เสียใน SF เพิ่มเติมร้อยละ 39.98 เป็นเงินสดจำนวน 10,229 ล้านบาท และบริษัท ซีพีเอ็น โคราช จำกัด ได้ซื้อหุ้นสามัญของ SF เพิ่มเติมเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 148 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.65 ทำให้สัดส่วนความเป็นเจ้าของเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 56.26 เป็นร้อยละ 96.89 กลุ่มบริษัทรับรู้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลงเป็นจำนวน 10,261 ล้านบาท ส่วนต่ำกว่าทุนอื่นเป็นจำนวน 116 ล้านบาท ไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทเป็นจำนวนเงิน 10,377 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นใน SF

ในเดือนธันวาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติอนุมัติแผนการเพิกถอนหลักทรัพย์ของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) (“SF”) ออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) โดยให้บริษัท เซ็นทรัลเวิลด์ จำกัด (บริษัทย่อยของกลุ่มบริษัท) เป็นผู้เข้าทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดของ SF เพื่อการเพิกถอนหลักทรัพย์ของ SF ออกจากการเป็นหลักทรัพย์

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยจะให้เซ็นทรัลเวสต์เข้าทำข้อเสนอซื้อหุ้นสามัญที่เหลือทั้งหมดของ SF จำนวน 66,372,002 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 3.11 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ SF เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้มีมติให้ถอนหุ้นของ SF ออกจากการเป็นบริษัทหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2565 บริษัท เซ็นทรัลเวสต์ จำกัด ได้ยื่นข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ที่เหลือทั้งหมดของ SF ในราคา 11.3 บาทต่อหุ้น คิดเป็นจำนวนเท่ากับ 750 ล้านบาท โดยบริษัท เซ็นทรัลเวสต์ จำกัด จะรับซื้อหลักทรัพย์ของ SF ตั้งแต่วันที่ 4 มีนาคม 2565 ถึงวันที่ 13 พฤษภาคม 2565

4 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	2565	2564	2565	2564
			(พันบาท)	
บริษัทย่อยและกองทุนรวม				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	-	-	28,254	24,034
รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร	-	-	18	-
รายได้ค่าบริหารงาน	-	-	128,154	102,189
ดอกเบี้ยรับ	-	-	225,922	163,614
รายได้อื่น	-	-	67,787	80,704
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	17,179	1,647
ต้นทุนจากการให้บริการศูนย์อาหาร	-	-	9	25
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	-	267	1
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	178,275	88,554
บริษัทร่วม				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	378,530	361,012	14,051	11,187
รายได้จากการให้บริการศูนย์อาหาร	-	1	-	-
รายได้ค่าบริหารงาน	160,818	138,904	114,149	105,781
ดอกเบี้ยรับ	354,843	325,990	5,396	5,396
เงินปันผลรับ	-	-	166,693	182,509
รายได้อื่น	36,993	2,830,705	15,519	1,504,735
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	3,633	3,443	360	819

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
			(พันบาท)	
ต้นทุนจากการให้บริการศูนย์อาหาร	13,586	11,388	1,339	415
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	70,788	65,391	8,752	8,462
การรวมค่า				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	17,712	17,064	4,561	4,685
รายได้ค่าบริการงาน	1,163	360	363	360
รายได้อื่น	48	110	48	110
ดอกเบี้ยรับ	3,783	2,520	2,674	1,411
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	39	-	39	-
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ	873,810	694,929	527,834	403,370
รายได้อื่น	3,206	901	1,734	464
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	2,417	2,262	2,014	2,244
ต้นทุนจากการให้บริการศูนย์อาหาร	1,078	705	126	26
ค่าบริการงาน	48,578	51,903	47,849	51,319
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,828	9,409	3,015	5,887
ผู้บริหารสำคัญ				
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	85,068	58,749	69,179	48,332
ผลประโยชน์ระยะยาว	3,190	1,880	2,855	1,880
รวมค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	88,258	60,629	72,034	50,212

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ยอดคงเหลือที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
	(พันบาท)			
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	56,481	48,393
บริษัทร่วม	61,645	78,817	45,206	54,802
การร่วมค้า	7,024	18,074	7,023	15,044
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	696,201	596,892	386,281	313,383
รวม	764,870	693,783	494,991	431,622
ลูกหนี้อื่น				
รายได้ค้างรับ				
บริษัทร่วม	63,338	61,671	42,309	45,045
การร่วมค้า	2,892	2,892	2,892	2,892
รวม	66,230	64,563	45,201	47,937
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทร่วม	11,051	7,359	89	153
การร่วมค้า	1	1	1	1
รวม	11,052	7,360	90	154
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	322,268	242,582
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้สัญญาเช่าเงินทุน				
บริษัทร่วม	18,106,547	17,757,099	-	-

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่ เกี่ยวข้องกับ ณ วันที่	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564	2565	2564
	(พันบาท)			
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
บริษัทย่อย	-	-	55,480,321	55,353,271
บริษัทร่วม	510,190	510,190	510,190	510,190
การร่วมค้า	644,568	543,741	481,020	381,446
รวม	1,154,758	1,053,931	56,471,531	56,244,907
เงินมัดจำ				
บริษัทร่วม	2,275,153	2,210,346	24,721	24,721

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้าเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาทและมีอัตราดอกเบี้ยตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่ เกี่ยวข้องกับ ณ วันที่	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564	2565	2564
	(พันบาท)			
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	20,211	16,606
บริษัทร่วม	33,498	30,807	22,154	21,590
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	33,857	36,919	30,592	34,043
รวม	67,355	67,726	72,957	72,239
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	5,434	4,525
บริษัทร่วม	4,674	6,381	2,916	3,410
รวม	4,674	6,381	8,350	7,935

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่ เกี่ยวข้องกับ ณ วันที่	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564	2565	2564
				(พันบาท)
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	12,302,989	11,694,118
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	316,728	298,826	-	-
รวม	316,728	298,826	12,302,989	11,694,118
หนี้สินตามสัญญาเช่า				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	14,407,100	14,625,107
บริษัทร่วม	1,392,555	1,452,699	48,559	55,144
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	4,910,383	4,882,099	4,774,451	4,746,550
รวม	6,302,938	6,334,798	19,230,110	19,426,801
รายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	30,711	32,081
บริษัทร่วม	24,645,363	24,978,123	17,233	17,679
รวม	24,645,363	24,978,123	47,944	49,760
หัก ส่วนของรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้า ที่ถึงกำหนดรับรู้ภายในหนึ่งปี	(1,335,544)	(1,335,565)	(8,651)	(8,672)
สุทธิ	23,309,819	23,642,558	39,293	41,088
เงินกู้ยืมระยะยาว				
บริษัทย่อย	-	-	7,823,718	7,643,182
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	954,951	930,608	-	-
รวม	954,951	930,608	7,823,718	7,643,182

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่ เกี่ยวข้องกับ ณ วันที่	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564	2565	2564
				(พันบาท)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า				
บริษัทย่อยและกองทุนรวม	-	-	9,095	9,641
การร่วมค้า	6,729	1,907	6,729	1,907
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	489,491	476,991	314,079	311,276
รวม	496,220	478,898	329,903	322,824
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น				
กิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกัน	408	408	-	-

เงินกู้ยืมจากบริษัทย่อย และกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาทและมีอัตราดอกเบี้ยตามที่ระบุไว้ในสัญญา

สัญญาสำคัญที่ทำกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

สัญญาค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยในวงเงิน 472 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2564: 675 ล้านบาท)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

5 ลูกหนี้การค้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
	(ล้านบาท)			
บุคคลธรรมดา - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	10	9	6	5
เกินกำหนดชำระ				
น้อยกว่า 3 เดือน	106	82	66	49
3 - 6 เดือน	12	10	7	6
6 - 12 เดือน	5	12	3	7
มากกว่า 12 เดือน	9	10	6	6
รวม	142	123	88	73
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(4)	(6)	(3)	(4)
สุทธิ	138	117	85	69
เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระเกินวันครบกำหนดชำระ	205	182	115	115
นิติบุคคล - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	152	157	75	92
เกินกำหนดชำระ				
น้อยกว่า 3 เดือน	1,946	1,287	1,325	903
3 - 6 เดือน	101	175	111	103
6 - 12 เดือน	127	271	71	170
มากกว่า 12 เดือน	218	176	75	63
รวม	2,544	2,066	1,657	1,331
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(104)	(43)	(23)	(30)
สุทธิ	2,440	2,023	1,634	1,301
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	1,342	1,368	817	898
เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระเกินวันครบกำหนดชำระ	7,217	6,857	4,210	4,115

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
			(ล้านบาท)	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	66	95	65	112
เกินกำหนดชำระ :				
น้อยกว่า 3 เดือน	319	225	207	126
3 - 6 เดือน	65	61	35	29
6 - 12 เดือน	65	159	38	94
มากกว่า 12 เดือน	150	45	90	8
รวม	665	585	435	369
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	100	109	60	62
เงินมัดจำรับจากลูกค้าที่มียอดค้างชำระเกินวันครบกำหนดชำระ	558	531	321	313

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัท มีระยะเวลาตั้งแต่ 1 วัน ถึง 30 วัน

6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า

รายการเคลื่อนไหวที่มีสาระสำคัญ สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	(ล้านบาท)	
บริษัทย่อย		
ซื้อเงินลงทุน	-	137
บริษัทร่วม		
ลดทุน	(19)	-

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

บริษัท สวนลุม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (บริษัทย่อยทางตรง)

ในเดือนมกราคม 2565 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท สวนลุม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จากบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) จำนวน 0.07 ล้านหุ้น เป็นจำนวนเงิน 137.35 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนเงินลงทุนเพิ่มขึ้นจาก ร้อยละ 83.5 เป็นร้อยละ 85 ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (บริษัทร่วม)

ในเดือนมีนาคม 2565 กลุ่มบริษัทได้รับเงินปันผลจากการลดมูลค่าหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท หน่วยละ 0.1609 บาท เป็นจำนวนเงิน 18.6 ล้านบาท

หลักประกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทร่วมบางส่วน ซึ่งมีราคาทุนเป็นจำนวนเงิน 991.5 ล้านบาท ซึ่งใช้เป็นหลักประกันตามสัญญาการร่วมทุนกับบริษัท ดุสิตธานี จำกัด (มหาชน) (31 ธันวาคม 2564: 991.5 ล้านบาท)

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเคลื่อนไหวของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

	งบการเงินรวม					งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	สินทรัพย์ของกิจการ		สินทรัพย์			สินทรัพย์ของกิจการ		สินทรัพย์		
	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	ระหว่าง ก่อสร้าง	สินทรัพย์ สิทธิการใช้	รวม	ที่ดิน	อาคารและ ส่วนปรับปรุง	ระหว่าง ก่อสร้าง	สินทรัพย์ สิทธิการใช้	รวม
					(ล้านบาท)					
ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	48,128	68,888	7,258	42,374	166,648	10,628	24,762	650	45,521	81,561
เพิ่มขึ้น	-	113	874	195	1,182	-	10	645	198	853
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	-	(173)	(2)	-	(175)	-	-	-	-	-
โอนสินทรัพย์	-	906	(901)	-	5	-	199	(199)	-	-
ผลต่างจากการแปลงค่าใน										
การจัดทำงบการเงินรวม	-	7	1	-	8	-	-	-	-	-
หัก ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	-	(1,308)	-	(658)	(1,966)	-	(546)	-	(678)	(1,224)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565	48,128	68,433	7,230	41,911	165,702	10,628	24,425	1,096	45,041	81,190

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

8 เงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
	(ล้านบาท)			
ส่วนที่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	13,360	17,660	11,200	15,600
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6,277	6,143	3,288	3,121
หุ้นกู้ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,985	5,993	3,500	4,500
รวมส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	11,262	12,136	6,788	7,621
รวมส่วนที่หมุนเวียน	24,622	29,796	17,988	23,221
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	27,545	28,474	25,013	25,688
หุ้นกู้	26,795	21,280	26,795	21,280
รวมส่วนที่ไม่หมุนเวียน	54,340	49,754	51,808	46,968
รวม	78,962	79,550	69,796	70,189

หลักประกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 เงินกู้ยืมของกลุ่มบริษัทได้รับการค้ำประกันโดยมีรายละเอียดของหลักประกันซึ่งเป็นสินทรัพย์ ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
	(ล้านบาท)	
อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	1,431	1,431
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14,302	15,254
รวม	15,733	16,685

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน คือ เงินฝากประจำซึ่งกลุ่มบริษัทได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 29,741 ล้านบาท
(31 ธันวาคม 2564: 29,167 ล้านบาท)

หุ้นกู้

บริษัทจำหน่ายหุ้นกู้ในสกุลเงินบาทในวงจำกัด หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้น ดังนี้

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

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

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

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

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

9 ส่วนงานดำเนินงานและการจำแนกรายได้

กลุ่มบริษัทมี 4 ส่วนงานที่รายงาน ดังรายละเอียดด้านล่าง ซึ่งเป็นหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มบริษัท หน่วยงานธุรกิจที่สำคัญนี้ให้สินค้าและบริการที่แตกต่างกัน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานสอบทานรายงานการจัดการภายในของแต่ละหน่วยงานธุรกิจที่สำคัญอย่างน้อยทุกไตรมาส การดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานของกลุ่มบริษัทโดยสรุปมีดังนี้

ส่วนงานที่ 1 ธุรกิจให้เช่าอาคารศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน ห้องชุดพักอาศัย และให้บริการด้านสาธารณูปโภค สวนสนุกและสวนน้ำในศูนย์การค้า

ส่วนงานที่ 2 ธุรกิจให้บริการศูนย์อาหารในศูนย์การค้า

ส่วนงานที่ 3 ธุรกิจโรงแรม

ส่วนงานที่ 4 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับการขายบ้านพร้อมที่ดินและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย

ข้อมูลผลการดำเนินงานของแต่ละส่วนงานที่รายงานได้รวมอยู่ด้านล่างนี้ ผลการดำเนินงานวัดโดยใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ของส่วนงาน ซึ่งนำเสนอในรายงานการจัดการภายในและสอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ผู้บริหารเชื่อว่าการใช้กำไรก่อนภาษีเงินได้ใน การวัดผลการดำเนินงานนั้นเป็นข้อมูลที่เหมาะสมในการประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงานและสอดคล้องกับกิจการอื่นที่ดำเนินธุรกิจในอุตสาหกรรมเดียวกัน

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

รายได้และผลการดำเนินงานจากส่วนงานทางธุรกิจสำหรับแต่ละงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานที่ 2		งบการเงินรวม ส่วนงานที่ 3		ส่วนงานที่ 4		รวม	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม										
						(ล้านบาท)				
ข้อมูลตามส่วนงานดำเนินงาน										
รายได้จากลูกค้าภายนอก	7,097	5,964	119	95	127	67	435	385	7,778	6,511
รายได้ระหว่างส่วนงาน	23	31	-	-	-	-	-	-	23	31
รวมรายได้	7,120	5,995	119	95	127	67	435	385	7,801	6,542
จังหวะเวลาในการรับรู้รายได้										
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	-	-	119	95	127	67	435	385	681	547
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	7,120	5,995	-	-	-	-	-	-	7,120	5,995
รวมรายได้	7,120	5,995	119	95	127	67	435	385	7,801	6,542
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	3,223	2,690	11	-	31	(62)	126	123	3,391	2,751
สินทรัพย์ตามส่วนงาน										
ณ วันที่ 31 มีนาคม / 31 ธันวาคม	166,755	167,759	474	479	1,686	1,549	10,369	10,123	179,284	179,910
หนี้สินตามส่วนงาน										
ณ วันที่ 31 มีนาคม / 31 ธันวาคม	31,222	32,254	14	33	922	855	782	582	32,940	33,724

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

	ส่วนงานที่ 1		ส่วนงานที่ 2		งบการเงินเฉพาะกิจการ ส่วนงานที่ 3		ส่วนงานที่ 4		รวม	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
					(ล้านบาท)					
ระยะเวลาในการรับรู้รายได้										
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	-	-	53	36	-	-	-	-	53	36
ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง	3,937	3,334	-	-	-	-	-	-	3,937	3,334
รวมรายได้	<u>3,937</u>	<u>3,334</u>	<u>53</u>	<u>36</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,990</u>	<u>3,370</u>

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

การกระตบยอดกำไรหรือขาดทุนของส่วนงานที่รายงาน สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	งบการเงินรวม	
	2565	2564
	(ล้านบาท)	
ส่วนที่รายงาน	3,391	2,751
ตัดรายการกำไรระหว่างส่วนงาน	4	9
จำนวนที่ไม่ได้ปันส่วน		
- รายได้อื่น	293	3,017
- ค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่น	(1,183)	(1,103)
- ส่วนแบ่งกำไรในเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	343	167
รวม	2,848	4,841
	31 มีนาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
	(ล้านบาท)	
สินทรัพย์		
รวมสินทรัพย์ของส่วนงานที่รายงาน	179,284	179,910
จำนวนที่ไม่ได้ปันส่วน		
- เงินลงทุน	45,865	45,308
- สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	3,344	3,250
- สินทรัพย์อื่น	36,386	34,953
สินทรัพย์รวม	264,879	263,421
หนี้สิน		
รวมหนี้สินของส่วนงานที่รายงาน	32,940	33,724
จำนวนที่ไม่ได้ปันส่วน		
- เงินกู้ยืม	80,234	80,779
- หนี้สินภายใต้การควบคุม	3,521	3,515
- หนี้สินอื่น	63,943	63,328
หนี้สินรวม	180,638	181,346

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 (ไม่ได้ตรวจสอบ)

ข้อมูลทางภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจส่วนใหญ่ในประเทศไทย ไม่มีรายได้จากต่างประเทศหรือสินทรัพย์ในต่างประเทศที่มี
 สาระสำคัญ

10 ภาระผูกพันกับบุคคลหรือกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	(ล้านบาท)	
ภาระผูกพันของรายจ่ายฝ่ายทุน		
อาคารและงานระบบสาธารณูปโภค	5,148	850
ภาระผูกพันอื่น ๆ		
หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	1,413	872
สัญญาบริการ	125	-
สัญญาอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	3,182	-
รวม	4,720	872

11 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

11.1 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2565 มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลจากผลการ
 ดำเนินงานในปี 2564 ในอัตราหุ้นละ 0.6 บาท รวมเป็นเงิน 2,682.5 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น
 ในเดือนพฤษภาคม 2565